

TISZTELT VÁSZOLYI DÖNTÉSHOZÓK!

Tisztelt Képviselő testület, Tisztelt Képviselők,
Tisztelt Rózsahelyi Tibor polgármester úr,
Tisztelt Szabó Bence főépítész úr,
Tisztelt Varga Orsolya főépítész asszisztens,
Tisztelt Szarvas Zsolt Balatonfüredi Közös Önkormányzati Hivatal Kirendeltség-
irányító osztályvezető és dr. Tóth Kamilla Osztályvezető helyettes és
dr. Tárnoki Richárd balatonfüredi címzetes főjegyző részére

Tájékoztatásul megküldve:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi Osztály 1.
Stelcz Tamás ügyintéző
Ticz Katalin osztályvezető
részére

,mint építési hatósági ellenőrzés és építésrendészeti eljárás során eljárók,
valamint

Nemzeti Agrárkamara Vármegye Orbán Judit igazgató és
Bolla Balázs földügyi referens

,mint az agár érdekek képviselti szervezet képviselőinek
valamint

Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Iroda Dr. Szalai István leendő jogi képviselőm részére

TULAJDONOSI KÉRELEM ÉS SEGÍTSÉG KÉRÉS

Tárgy:

**Vászoly, Külterület 017/24 hrsz alatt álló istálló épület fennmaradhatósági ügye,
valamint Vászoly, 017 hrsz-ú táblában területeimet hátrányosan érintő Balaton-
törvény szerinti változások ellensúlyozásának lehetősége helyi települési szinten**

KÉRÉSEIM VÁSZOLYI DÖNTÉSHOZÓK FELÉ:

**Két kérésem van, amit kérem, hogy vitassanak meg és a következő vászolyi
októberben alakuló testületi ülésen követő képviselő testületi ülésen**

ELSŐ KÉRÉSEM A VÁSZOLYI DÖNTÉSHOZÓK FELÉ:

I . Változtatási tilalom elrendelése Vászoly 017/24 hrsz telkemre

Saját tulajdonomban álló, Vászoly külterület 017/24 hrsz-ú telkemre változtatási tilalom elrendelését kérem a helyi önkormányzattól.

A változtatási tilalmat az alábbi időpontokig kérem fenntartani:

- Amíg 1 mellékletben bemutatására kerülő területeimet hátrányosan érintő Balaton-törvény változás a törvényalkotó részéről visszavonásra nem kerül
- Saját kérelmemre történő visszavonásig
- Általam jelen levelemben kezdeményezett telkemre vonatkozó a településrendezési eszközök felülvizsgálatának (Lásd II/a,b,c jelű javaslatok) időszakára.

Úgy gondolom, az első két bekezdésben leírtakra a változtatási tilalmat akár azonnal is el lehetne rendelni. A 3. bekezdésben leírt folyamat időigényesebb (lásd. kérelmem 3. oldalán részletezve)

10 számú mellékletben kigyűjtöttem pár példát, hogy el lehet rendelni ilyen kis méretű pár helyrajzi számot érintő korlátozott területre a változtatási tilalmat

Hogy miért kérek változtatási tilalmat a telkemre?

Mert az építési hatóság jogértelmezése szerint változtatási tilalommal érintett területre nem lehet bírságot kiszabni és nem ildomos bontást elrendelni. Számomra pedig kiemelten fontos, hogy a Balaton-törvény 2 sz mellékelt szerinti építési jog elvonása további károkat ne okozzon. A 6 számú mellékelt szerint istállómat, ezáltal családtagokként kezelt állat állományomat megtathassam, termőföld területeimet a földhivatali besorolásának és természetvédelmi szempontoknak megfelelően, méltón művelhessem továbbra.

MÁSODIK KÉRÉSEM VÁSZOLYI DÖNTÉSHOZÓK FELÉ:

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

5. számú mellékletben számos környékbeli településre vonatkozó övezeti szabályozást mutatok be, amelyek külterületi állattartó épület elhelyezését biztosítják olyan övezeti besorolásban, amire nem volt negatív hatással a Balaton-törvény változása. Ezek az övezeti besorolások lehetővé tennék az istálló épületem magtarhatóságát, mivel ezekben az övezetekben a megváltozott Balaton-törvényt követően is lehetséges lenne istálló épületemre fennmaradási engedélyt kiadni.

A környező településekről példának hozott övezeti besorolások akár a 2023. decemberéig meglévő teljes építési jogosultságom megtartását is lehetővé tennék (Lásd. II/b és II/c pontokba foglalt kérések).

A fenti kérés két bővített alternatívája:

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)

Jelenleg a helyi építési szabályzat szerint érvényes építési jogosultságaimat a 4. számú melléklet mutatja be. 7. számú mellékletben ismertetem az általam elképzelt minimális beépítést.

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)

Jelenleg a helyi építési szabályzat szerint érvényes építési jogosultságaimat a 4. számú melléklet mutatja be. 8. számú mellékletben ismertetem az általam elképzelt optimális beépítést.

JAVASOLT MEGOLDÁS LÉNYEGE:

A fenti javaslataim azért születtek, hogy a meglévő istálló épületemet ne kelljen elbontanom. A folyamatban lévő hatósági ellenőrzés és építésrendészeti eljárás időszakos felfüggesztésére nyíljon lehetőség, a függő időszak alatt pedig rendezni lehessen a Balaton-törvény által elvont hasznosítási lehetőségeket. Ezáltal a területen folyó állattartás és termőföld földhasznosítás ne lehetetlenüljön el.

A fent leírt kéréseimet mind a hatósági ellenőrzést folytató balatonfüredi építési hatósággal, mind a helyi főépítésszel előzetesen leegyeztettem. A főépítési egyeztetésen a helyi polgármester és a helyi alpolgármester is jelen volt.

A helyi települési főépítési asszisztens egyeztetve a meglévő település rendezési terveket készítő céggel úgy nyilatkozott, hogy a technikai és számszaki lehetőség adott a területi egyenlegekben, hogy a számomra megoldást jelentő (II/a-b-c javaslatok szerinti) átminősítés elvben megtörténjen.

A balatonfüredi hivatalvezető első körös megbeszélésünkön a változtatási tilalom gyors elrendelését lehetségesnek tartotta.

A képviselőkn, a képviselő testületi döntésen múlik, hogy tudnak és akarnak-e kérésemmel foglalkozni.

A FOLYAMAT BEMUTATÁSA:

A helyi főépítész az alábbi elméleti műveleti sorrendet vázolta fel személyes egyeztetésünk során:

- Jelen részletes kérelmem beadása a képviselő testület felé
- Képviselő testületi döntés a kérelmezett cél (Előző oldalon bemutatott I és II/a vagy I és II/b vagy I és II/c) elvi támogatására/ vagy elutasítására
- Településtervező cégtől ár- és részletes ajánlat bekérése a szükséges terv és eszköz módosítások elvégzésére. Tájékoztató a cégtől, hogy milyen szükség és időszerű egyéb módosítás szükséges (pld. felsőbb szintű jogszabályokkal kötelező harmonizáció)
- Partnerségi egyeztetés keretében tájékozódás milyen egyéb aktuális módosítási igény van a partnerek/ lakosság részéről helyi építési szabályzattal a szabályozási tervvel kapcsolatosan
- Önkormányzati döntés a költségek megosztásról
- A javasolt tervezői/ település fejlesztési költség elfogadása kérelmező részéről
- Település fejlesztési szerződés keretében 3 oldalú (kérelmező-költségviselő, település- megrendelő, tervező cég – tervezéssel szakhatósági véleményeztetéssel megbízott) megállapodás megkötése
- Képviselő testületi jóváhagyás, ami alapján a tervező el tud kezdeni dolgozni, valamint az általam vágyott változtatási tilalom elrendelhető telkemre.
- A tervezés, valamint a szakhatósági és partneri egyeztetést követően kialakul az új szabályozás.
- Amennyiben a kialakult szabályozás a költségviselőnek, megrendelőnek is megfelelő, el lehet azt fogadni, életbe lehet léptetni képviselő testületi döntéssel
- Az új szabályozás megnyitja annak a lehetőségét, hogy az istálló épületre fennmaradási engedélyt tudjak kérni és így a hatósági ellenőrzés/ építésrendészeti eljárás bontás és büntetés nélkül le tud zárulni.

Úgy gondolom, hogy a fenti hosszas folyamatsortól függetlenül külön kérésként a kérelmezett változtatási tilalmat akár azonnal is el lehetne rendelni!

KÖLTSÉGVISELÉS:

A területemre vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálatának költségét, mint kérelmező vállalom. Természetesen a tervező cégtől és az önkormányzattól várom az erre vonatkozó ajánlatot/ költségmegosztást.

Magam részéről örülnék, ha a felülvizsgálat gyorsított menetben el tudna kezdődni és mielőbb le tudna záródni és a felülvizsgálatba lehetőleg nem kerülnének bele más területek/más érintettek kérései is. Természetesen mások beadványával közös kezelés is nagy segítség számomra, azonban a több beadvány/feladat kezelése nyilvánvalóan várhatólag nagyobb átfutási időt eredményez. Ebben az esetben kérem a költségviselés terhének méltányos megosztását az érintettek között.

IDŐIGÉNYEK/ IDŐSZORÍTÁSOK/ VÁRHATÓ BÜNTETÉSI TÉTEL BEMUTATÁSA:

Az ellenőrzést követően elrendelt építészeti, rendészeti eljárás ügyemben szeptember 10-én indult. Ügyintézési határidő 50 nap. **Azaz október végéig az eljáró hatóság döntést kénytelen hozni.**

Ha a változtatási tilalom elrendelése nem történik, úgy építési bírság lesz kiszabva és az istálló épülete elbontásra kerül.

Az építési bírság várható összege nagyságrendileg 15.000.000Ft !!!!

Ez a bírság természetesen semmiféleképpen nem jelenti az épület fennmaradhatóságát. A bírság adó módjára hajtható be. Ezen felül, kötelező lesz az épület elbontása.

Az épület értéke önköltségen kb. 5.000.000 Ft. Elbontani nem tudom, hiszen ez az 5,4 hektár legelőn tartott állataim otthona. Állatállományom 7 birka 1 ló és 1 szamár. Családtagok, nem haszonállatok, vagy vágónak húsállatok. (lásd 9 melléklet)

Igencsak nagy és sürgős szükségem van a változtatási tilalom mielőbbi elrendelésére. Ezen felül második körben természetesen a kérelmezett övezeti átsorolásra is.

Tiszta a lelkiismeretem:

Véleményem szerint önhibámon kívül kerültem ebbe helyzetbe!

- A Balaton-törvény változása nem volt látható, érzékelhető. Számos szereplő csakúgy, mint én több hónapos csúszással ismerte fel érintettségét
- Sehol a faluban nincs engedéllyel/bejelentéssel rendelkező állattartó, géptároló épület!! Az én istállómra volt a hivatal számára leadott település képi bejelentésem. Igaz válasz nem érkezett rá.
- Nem is lehetett engedélyezni állattartó épületet! Nem volt alkalmas rá alkalmas helyi szabályozás!!! Olyan településképi rendelet, helyi építési szabályzat van, ami nem ismeri az egyszerű, külterületi állattartó épület fogalmát
- Nekem megvan a szükséges méretű, 5 hektár feletti területem
- A településen 3 éven keresztül változtatási tilalom volt elrendelve! **6/b melléklet úgy gondolom bizonyítja, hogy a rendelkezésre álló korlátozott időtartamban minden elvárható intézkedést megtettem.**
- Engem érint olyan külterületi út szélesítés is, ami megnehezíti/ akadályoztatja a több helyrajzi számon lévő területeim összevonását
- Az elmúlt 2 év során számos hátrányos intézkedés is érintett engem: építési jog elvonás, utca szélesítés, zöldterület, gyalogút. Ezek az intézkedések önmagukban is példanélküliek. Összességében egyetlen tulajdonost érintőleg meg egyedülállóak.

Tisztelettel kérem a Címzetteket, hogy legyenek segítségemre!

Kérem tájékoztatásul megküldve résznél lévő címzetteket, hogy a saját szakterületükön, hatáskörükben eljárva próbálják a hozzám hasonló érintettek érdekeit is képviselni, ezeket az ügyeket összefogva, lehetőségük szerint intézkedni a szükségszerű törvényi, jogszabályi, eljárásrendi változások elérése érdekében.

Köszönettel:

Szalai Péter

Elérhetőségek:

Tel.: +36-30/9520-015

E-mail: info@szalaipeter.hu

Vászoly, 2024.10.09.

MELLÉKLETEK:

- 1.Vászoly érintett területeim bemutatása
2. Balaton-törvény változásának bemutatása
- 3.Balaton-törvény változásnak hatása a vászolyi területekre. Érdeksértett tulajdonosok azonosítása. Olyan területek bemutatása, ahol egy hatósági ellenőrzés szintén problémákat mutatna ki a Balaton-törvény változás kapcsán
- 4.Jelenleg érvényes települési, helyi építési szabályzat szerinti beépítési lehetőségek bemutatása
- 5.Környékbeli településeken példák a hasonló területek állattartó épületek szabályozására
- 6/a. A jelenlegi istálló épület jellemzőinek bemutatása és
- 6/b IDŐTÉNYEZŐK/ ESEMÉNYEK RÉSZLETES BEMUTATÁSA
7. Az istálló épületen felül minimálisan elképzelt beépítés vázlatos bemutatása
8. Az istálló épületén felül optimálisan elképzelt beépítési elképzések vázlatos bemutatása
9. Háziállat- családi fotó
10. Szarvas Zsolt megnyugtására: 2db élő változtatási tilalom pár hrsz-ra Balatonfüredről

MELLÉKLET:

1.Vászoly érintett területeim bemutatása



Jelölés magyarázat: piros -meglévő épület
kék -tervezett épületek
vastag fekete: Szalai Péter tulajdonában álló területek

Föld terület kimutatás:

Teljes terület:	55.100 m ²
Legelő művelési ágú terület:	44.557 m ²
Gyümölcsös művelési ágú terület:	10.543 m ²

Istálló alatti telek:	3.130 m ²
-----------------------	----------------------

1 épület **meglévő** istálló:

10,4 m x 6,93m= 72 m² alapterületi külmérettel
100 lég m³ belmérettel
45 m² hasznos területtel

Beépítettség:

Beépítettség az egész területhez képest: $72/55.100 = 0,0013 \%$
Beépítettség az istálló alatti hrsz területhez képest: $75/3150 = 0,0238 \%$

MELLÉKLET:

2. Balaton-törvény változásának bemutatása

A jogszabály:

2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

<https://njt.hu/jogszabaly/2018-139-00-00>

A hivatkozott pont:

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.

Hatályos 2023.12.30-tól

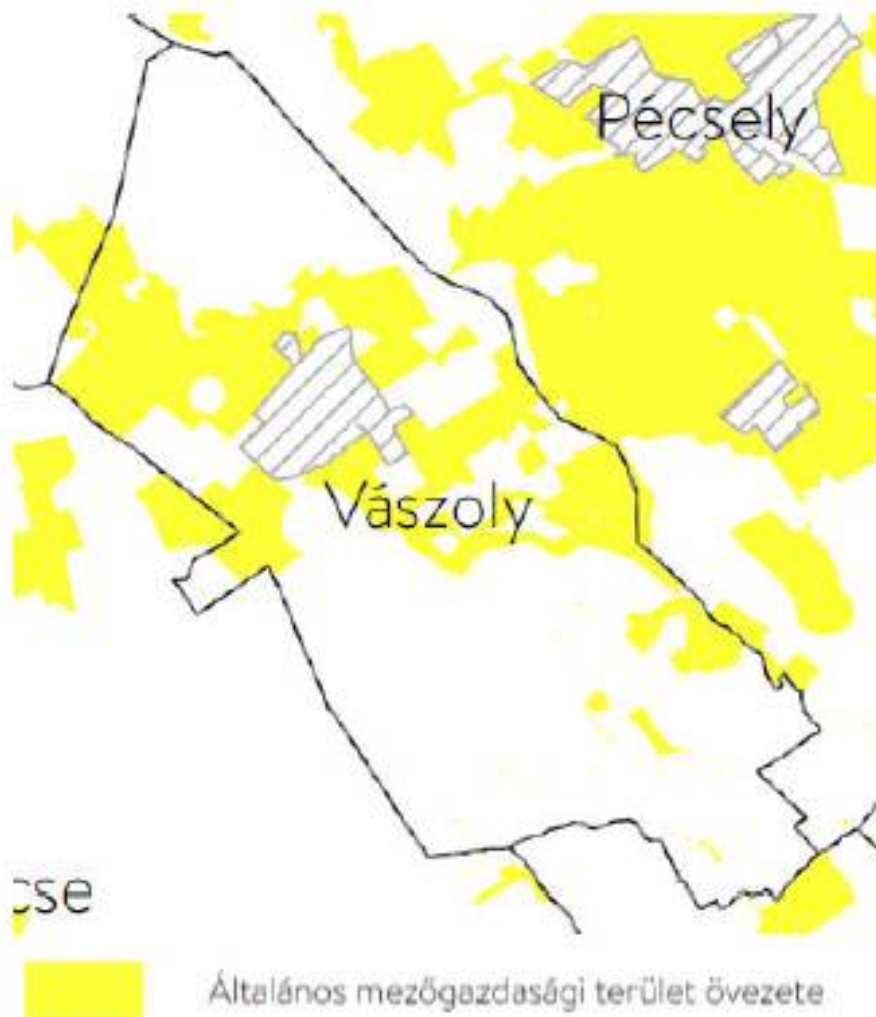
Változás az, hogy a **pirossal** jelölt rész belekerült a törvénybe.

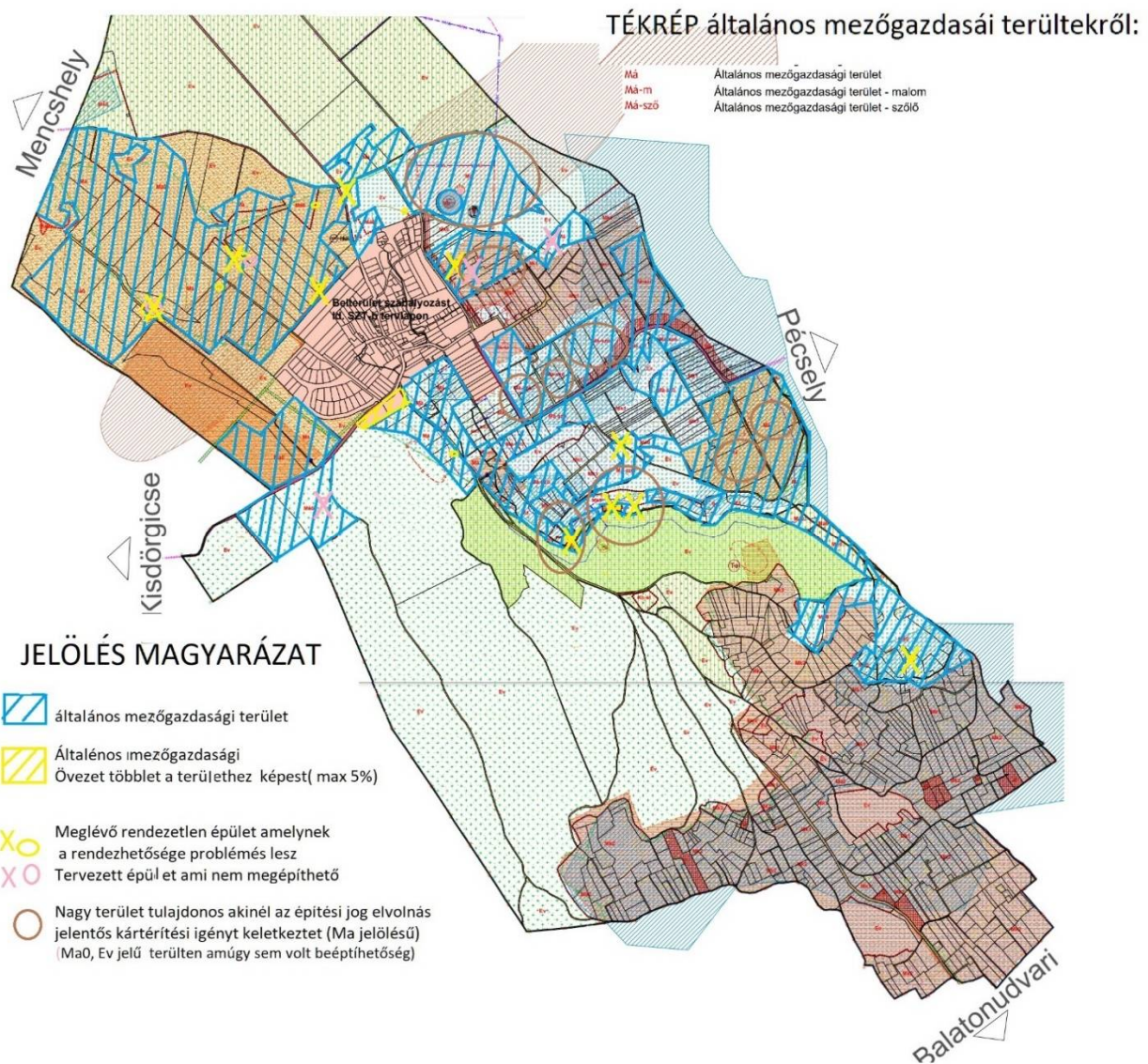
MELLÉKLET:

3. A Balaton-törvény változásnak hatása a vászolyi területekre. Érdeksértett tulajdonosok azonosítása. Olyan területek bemutatása, ahol egy hatósági ellenőrzés szintén problémákat mutatna ki a Balaton-törvény változása kapcsán.

A törvény szellemének megfelelően a jogalkotó létrehozta az országos térségi területfelhasználási kategóriákat (2018. évi CXXXIX. törvény 9.§.) és megalkotta a rájuk vonatkozó szabályokat:

2018. évi CXXXIX. törvény
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről:





A Balaton Törvény változása - a beépítési lehetőség megszűnése miatt Vászoly külterületének kb fele része érinti! Lásd kékkel jelölt rész!)

Az általános mezőgazdasági terület besorolású területen legalább 15 olyan épület van amely az istállóhoz hasonló státuszban vannak, azaz engedély/ bejelentés nélkül (vagy vissza nem igazolt település képi bejelentéssel) épültek és egy építés hatósági ellenőrzés estén a Balaton törvényi változása miatt már nem lehet rájuk fennmaradási engedélyt kapni. Egy hivatali ellenőrzés során építési bírságot kellene rájuk is kiszabni ,illetve elbontásukat el kellene rendelni!

A Balatontörvény változása nagy területen sok embert érint.

Erről egyedül én kommunikálok! Hivatali tájékoztatás nincs ! Helyi építési szabályzatban a változások átvezetésére nincs látható/ érzékelhető törekvés!

Én abban különbözök a többi érintettől, hogy hatósági eljárás ellenem folyik a főépítész és a polgármester bejelentése alapján! A többi épület vonatkozásában ilyen eljárást nem indítottak ennek ellenére, hogy tudatában vannak az épületek nem megfelelőségével.

A másik különbség hogy, nekem van vissza nem igazolt település képi bejelentésem. Úgy gondolom az érintettek közül egyedüliként rendelkezek, ilyen bejelentéssel, ráadásul nekem beépítéshez szükséges 5 ha feletti terület is rendelkezésmre állt.

Igaz még nem sikerült a területeimet 1 helyrajzi számra összevonnom mivel egyrészt települési szinten, helyi rendelet alapján 3 évig változtatási tilalom volt elrendelve a területre, másrészt területemet út szélesítési szabályozási vonal érinti. Az út szélesítés szintén erősen és véleményem szerint indokolatlanul és a településen belül példa nélküli módon korlátozza tulajdonosi jogaimat. Ez ellen én minden lehetséges fórumon tiltakoztam. Hiába.

6 /b melléklet szerint úgy vélem bizonyítani tudom, hogy mindent elkövettem ,hogy istállómat jogszerűen felépítsem.

Szintén a 6/b melléklet bizonyítja, hogy valós intézkedésre az elmúlt 3,5 évben összesen 8 hónapnyi lehetőség volt. Ez pedig nem elégséges telek összevonásra, szabályozási vonalra igazításra, tervek elkészítésére.

MELLÉKLET:

4. Jelenleg érvényes települési helyi építési szabályzat szerinti beépítési lehetőségek bemutatása.

Keretszabályozás lehetőségei:

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1900009.mvm>

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályzásáról

13. Általános mezőgazdasági terület övezete

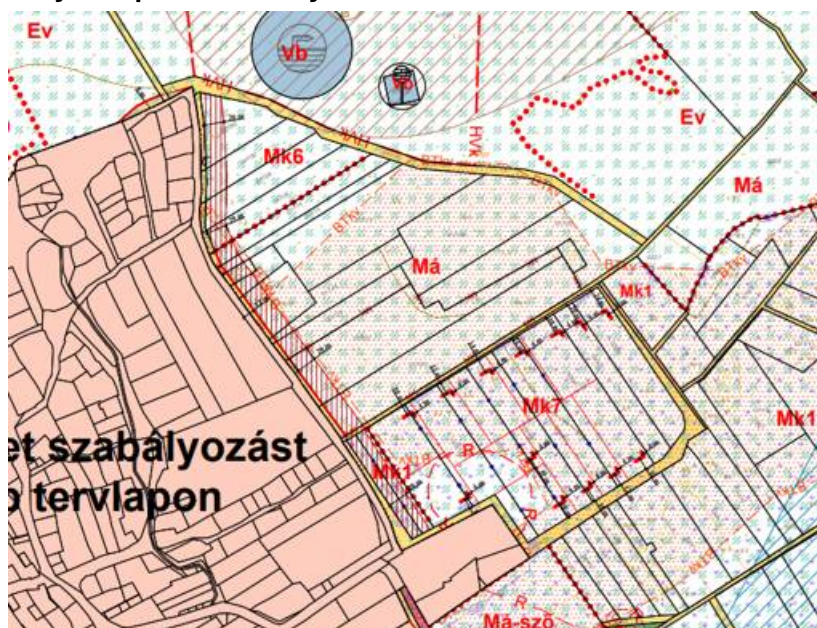
13. §^{*} Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési 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.

14. § (1) A településrendezési eszközben a 13. § alapján általános mezőgazdasági területbe sorolt övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírások alkalmazandók:^{*}

...

b) gyeper, 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;

Helyi települési szabályozás



MÁ jelű terület szabályzása:

(6) Az **Má**, **Má-szö** jelű övezetekben építményt építeni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon

- a) csak a legalább 80 %-ban művelt telken,
- b) az övezeti szabályokban részletezett építési móddal és építési feltételekkel lehet,
- c) új birtokközpont nem alakítható ki,
- d) gazdasági épületen kívül 1 db kerti építmény építhető maximum 20 m² bruttó alapterülettel, kizárólag fa szerkezetből.

(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).

(8) Az **Má** jelű övezetben a beépítési mértéke:

- a) szántó művelési ág esetén a telek nem beépíthető,
- b) egyéb művelési ág esetén legfeljebb 1 % lehet,
- c) a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m²-t, de egy épülettömeg maximális mérete a 180 m²-t nem haladhatja meg.

(9) Az **Má** jelű övezetben elsősorban a növénytermesztéshez, a legelő-, és a gyepgazdálkodáshoz, valamint a legeltetési vagy hagyományos almoztrágyás állattartáshoz kapcsolódó, illetve a termékfeldolgozást, tárolást, árusítást és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

(10) Az **Má** jelű övezetben állattartó épületet elhelyezni csak gyep, rét, legelő művelési ágban lévő ingatlanon lehet a (6)-(8) bekezdés előírásai szerint. Egyéb állattartáshoz kapcsolódó építményt (lásd fogalommagyarázat) elhelyezni legalább 2 ha területet elérő gyep, rét, legelő művelési ágban lévő ingatlanon is lehet. Egy állattartó épület, illetve állattartáshoz kapcsolódó építmény legnagyobb bruttó térfogata a 100 lm³-t (100 légméter) nem haladhatja meg. Az egyéb

állattartáshoz kapcsolódó építmény alapterülete az övezet legnagyobb beépíthetőségébe beleszámítandó.

(11) Az **Má** jelű övezetben a tulajdonos számára lakórendeltetést biztosító épületrész is kialakítható úgy, hogy a lakórendeltetés az összes beépített terület 10 %-át nem haladhatja meg.

MELLÉKLET:

5. Környékbeli településeken példák a hasonló területek állattartó épületek szabályozására

BALATONSZŐLŐSI PÉLDA

d) Különleges beépítésre szánt területek: **lovarda** területe, jele: **K-lovarda**

(3) A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános övezetekbe tartoznak:

- a) Közlekedési terület, közúti közlekedési terület: **Köu**
- b) Zöldterület
- ba) közkert, jele: **Zkk**
- bb) közpark, jele: **Zkp**
- c) Erdőterület
- ca) védelmi erdő, jele: **Ev**
- cb) gazdasági erdő, jele: **Eg**
- d) Mezőgazdasági terület
- da) általános mezőgazdasági terület: általános, jele: **Má**, illetve szőlő, jele: **Má-szö**
- db) kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mk**
- e) Vízgazdálkodási terület, jele: **V**
- f) Természetközeli terület, jele: **Tk**
- g) Különleges beépítésre nem szánt terület
- ga) temető, jele: **Kb-t**
- gb) mezőgazdasági üzemi terület, jele **Kb-mü**
- gc) **lovarda**, jele: **Kb-lov**
- gd) bánya, jele: **Kb-b**

21. Különleges beépítésre szánt terület - **lovarda** (K-lovarda)

24. § (1) Különleges beépítésre szánt terület - **lovarda** terület a Szabályozási terven „**K-lovarda**” jellel szabályozott övezet, mely **lovarda** épület, istálló, továbbá a terület fenntartásához és ellátásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el. Emellett az állattartási tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló egy darab lakás alakítható ki.

(2) A **K-lovarda** jelű övezet telkein az építés feltételei:

- a) a kialakítható/beépíthető telek területe: 5 000 m²,
- b) kialakítható telek legkisebb telekszélessége: 50 m,
- c) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
- d) a beépítettség mértéke: 30%,
- e) minimális zöldfelületi arány: 40 %,
- f) a megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m,

(3) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett építmények összes alapterülete az 1800 m²-t nem haladhatja meg.

(4) A telekhatártól számított 5 m-en belül épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(5) A **K-lovarda** övezeten belül a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) a minimális zöldfelület legalább negyedét háromszintes növényállománnyal szükséges kialakítani,
- b) a többszintű növényzet egy részét telekhatáron szükséges kialakítani,
- c) telken belül parkoló kialakítása esetén 4 parkolóhelyenként legalább 1 db nagy lombkoronát nevelő lombos fa telepítendő,
- d) növénytelepítés során a termőhelyi adottságokra való tekintettel honos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.

34. Különleges beépítésre nem szánt terület - **lovarda** (Kb-lov)

37. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - **lovarda** terület a Szabályozási terven „**Kb-lov**” jellel szabályozott övezet, mely **lovarda** épület, istálló, továbbá a terület fenntartásához és ellátásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el. Emellett az állattartási tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló egy darab lakás alakítható ki.

(2) A **Kb-lov1** jelű övezet telkein az építés feltételei:

- a) a kialakítható/beépíthető telek területe: 30 000 m²,
- b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
- c) a beépítettség mértéke: 3%,
- d) minimális zöldfelületi arány: 70 %,
- e) a megengedett maximális épületmagasság: 6,5 m,

(3) A **Kb-lov2** jelű övezet telkein az építés feltételei:

- a) a kialakítható/beépíthető telek területe: 20 000 m²,
- b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
- c) a beépítettség mértéke: 6%, de legfeljebb 1500 m²,
- d) minimális zöldfelületi arány: 70 %,
- e) a megengedett maximális épületmagasság: 6,5 m,

(4) A telekhatártól számított 1,5 m-en belül épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(5) A **Kb-lov** övezeten belül a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) a minimális zöldfelület legalább negyedét háromszintes növényállománnyal szükséges kialakítani,
- b) a többszintű növényzet egy részét telekhatáron szükséges kialakítani,
- c) telken belül parkoló kialakítása esetén 4 parkolóhelyenként legalább 1 db nagy lombkoronát nevelő lombos fa telepítendő,
- d) növénytelepítés során a termőhelyi adottságokra való tekintettel honos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.

DÖRGICSEI PÉLDA

32. Különleges beépítésre nem szánt területek

32. § (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.

(2) A település területén különleges beépítésre nem szánt terület a

- temető területe (Kb-T)
- romkert területe (Kb-Rk)
- mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Mü),
- fejlesztési terület (Kb-Ft),
- lovas turisztikai terület (Kb-Lov) területe.

(3) A különleges beépítésre nem szánt területen a meghatározott funkcióval, illetve technológiával összefüggő épületek és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.

(4) A Kb-Mü jelű övezetekben legfeljebb egy borturizmust szolgáló egyéb szállás és vendéglátás jellegű épület építhető. A borturizmust szolgáló egyéb szállás jellegű épület és a tulajdonos lakhatását szolgáló egy lakásos lakóépület, szolgálati lakás önállóan nem, csak a terület rendeltetésszerű használatához szükséges gazdasági építményekkel egy időben, vagy azok megépülte után létesíthető.

(5) A Kb-Lov jelű övezetben a vendéglátó-, szállásadó-, és lakóépület önállóan nem, csak a lovas-turisztika rendeltetésszerű használatához szükséges állattartó és egyéb kapcsolódó gazdasági építményekkel egy időben, vagy azok megépülte után létesíthető.

(6) A Kb-Ft jelű övezetben az egy tömegben elhelyezhető épület legnagyobb bruttó alapterülete 1000 m² lehet.

(7) Az övezetekre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a 3. melléklet tartalmazza.

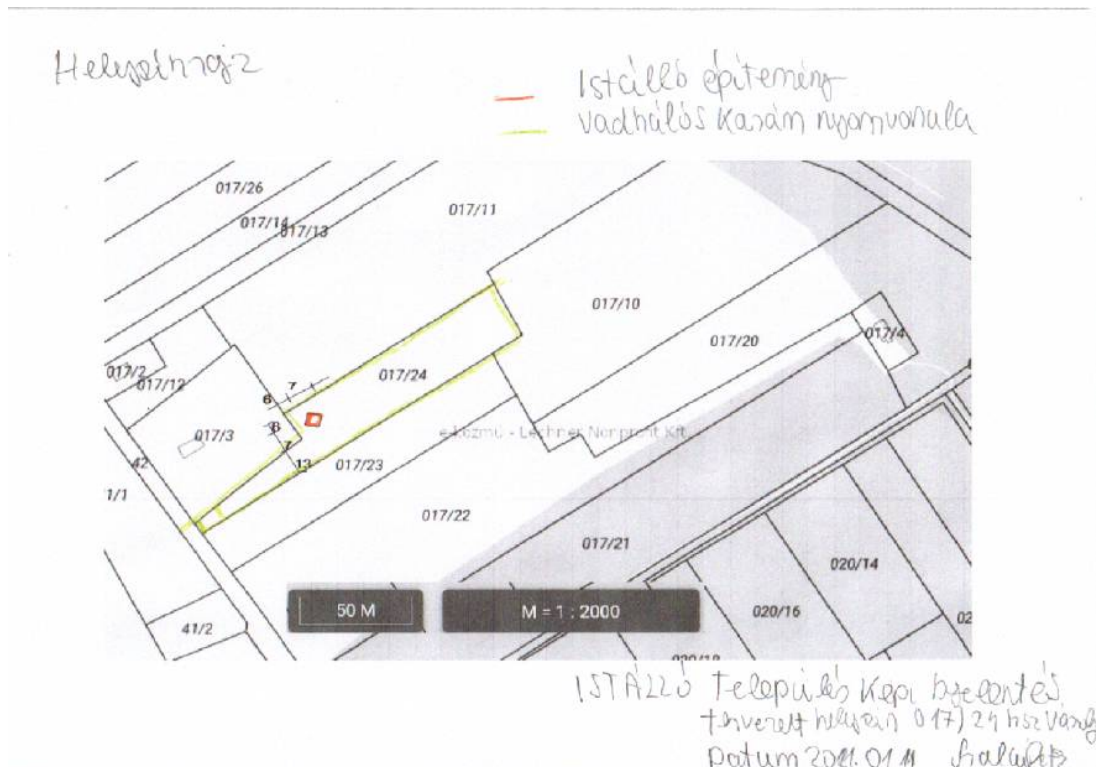
	Az övezet megnevezése	Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek (építmények)	Osztással kialakítható legkisebb telekterület / legkisebb telekszélesség m ² /m	Beépíthető legkisebb telekterület / legkisebb telek szélesség m ² /m	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épületmagasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesítettségi feltétele	Burkolt felület legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások	Egyéb előírások
	A	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
48	Kb-Lov – Különleges beépítésre nem szánt lovas turisztikai terület	-lovas-turizmust szolgáló állattartó épület és kapcsolódó gazdasági építmény - vendéglátó, szállásadó, turisztikai célú épület - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó funkciójú (legfeljebb két lakóegység) épület helyezhető el.	45.000 m ²	45.000 m ²	SZ	2%	4,5 m	Teljes	-	3%	80%	telekhatártól számított 10m	-

MELLÉKLET:

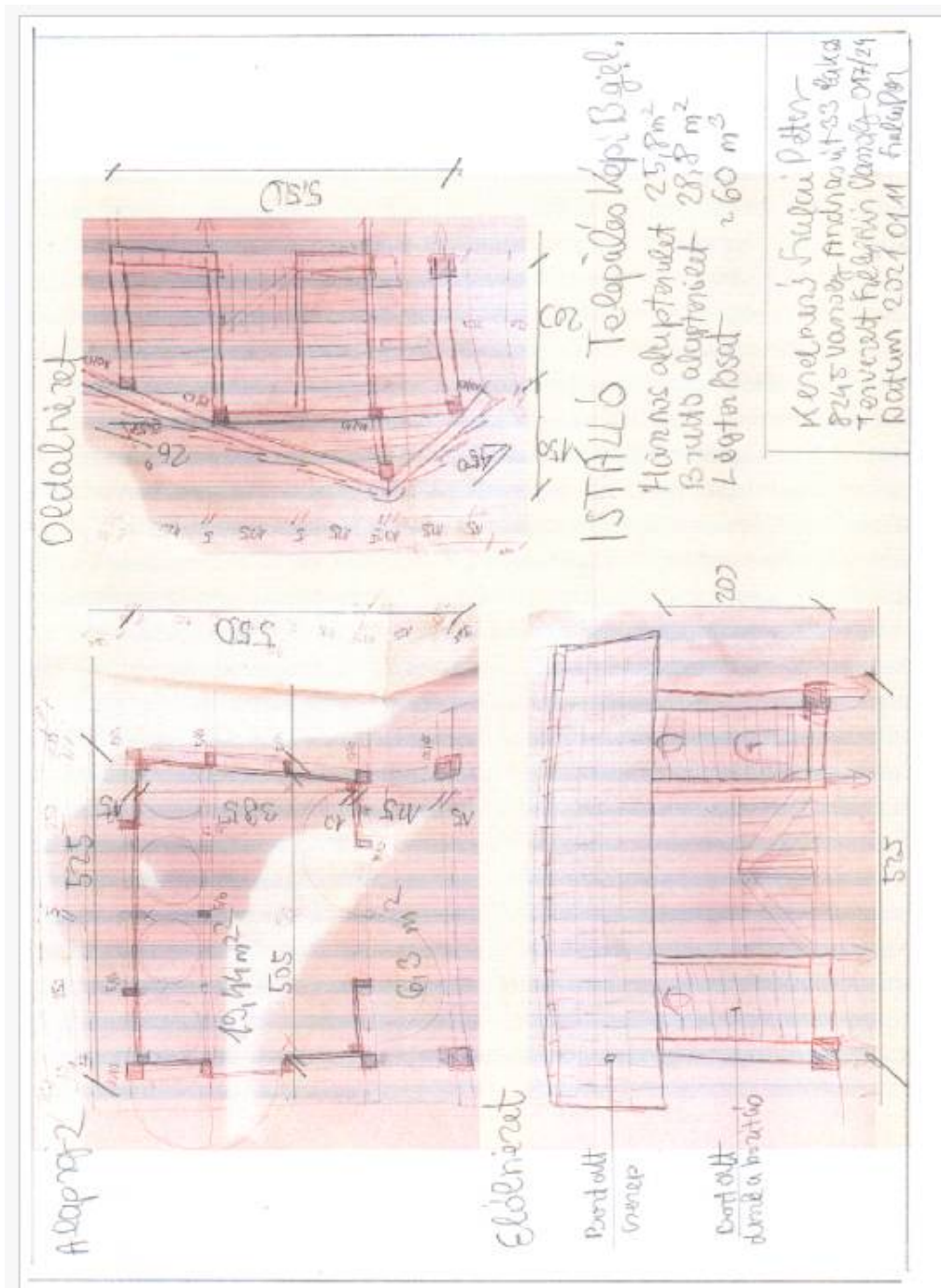
6/a. A jelenlegi istálló épület jellemzőinek bemutatása:



Településképi bejelentés szerinti helyszínrajz:



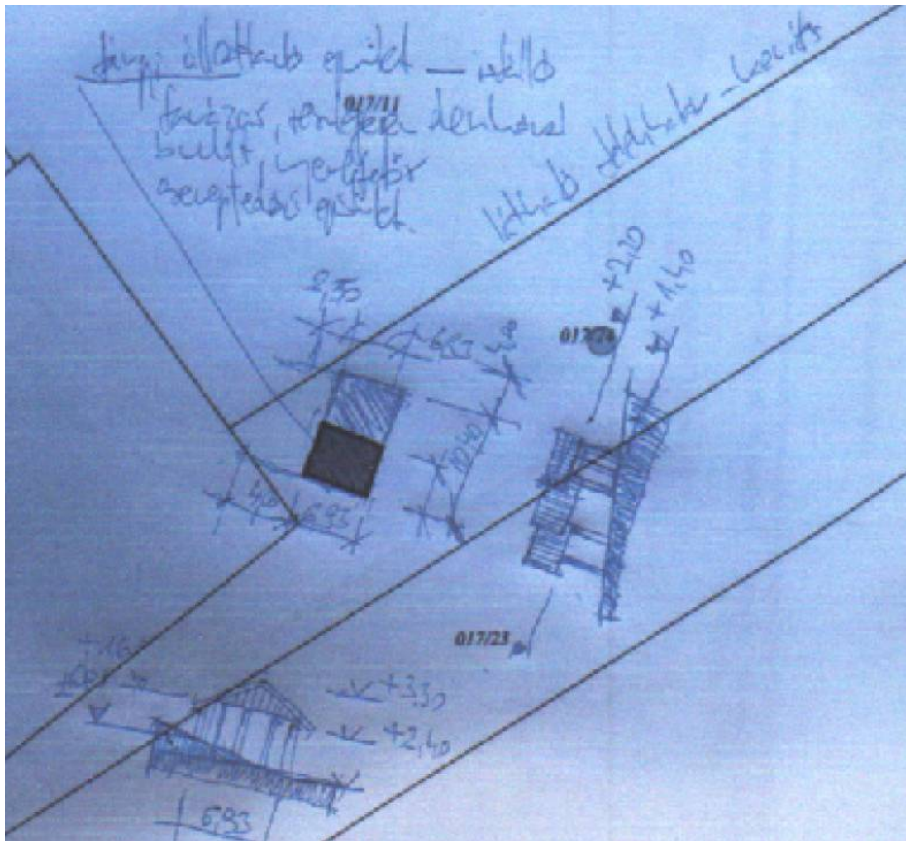
Településképi bejelentés szerinti alaprajz és homlokzat rajzok:



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.

Az ellenőrzés során a hatóság által felmért méretek:



MELLÉKLET:

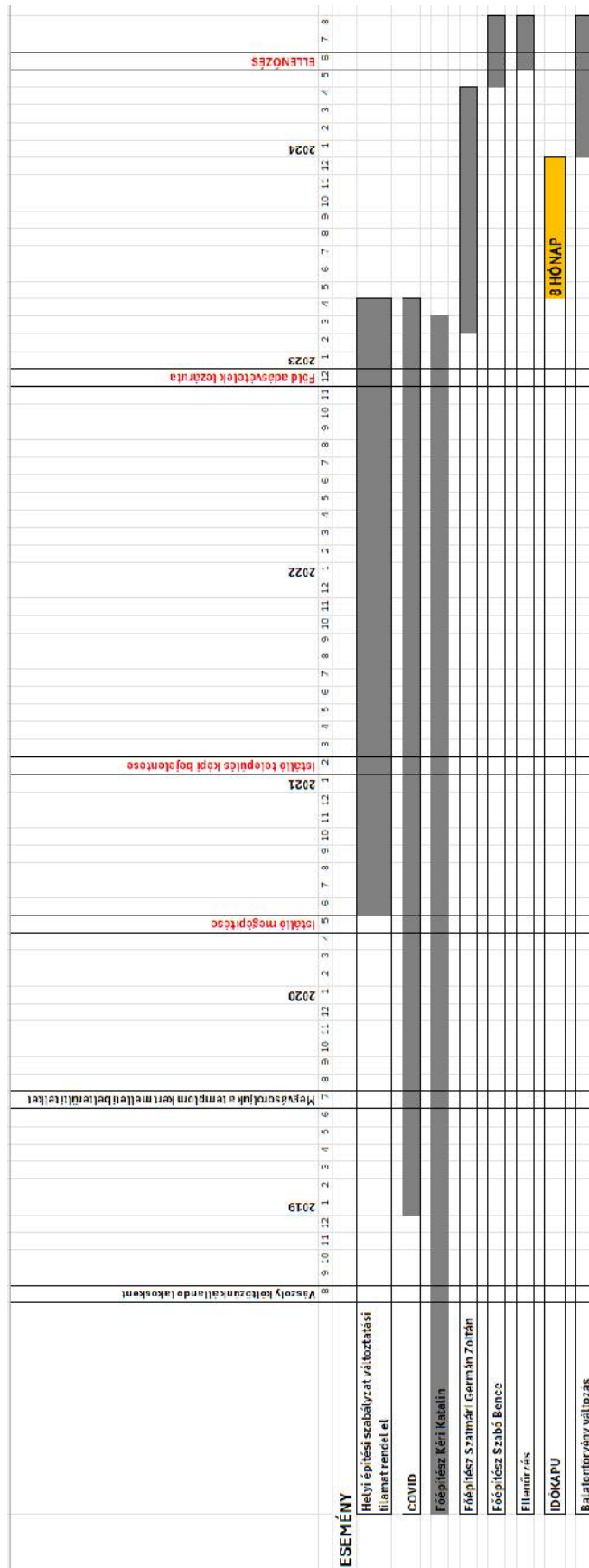
6/b. A jelenlegi istálló épület :

IDŐTÉNYEZŐK/ ESEMÉNYEK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Az istálló épülettel kapcsolatos beadványok / iratok/ események részletesen:

Dátum	Esemény	Kiállító	Hrsz	Téma	Téma	Dosszié	Sorszám
2020.02.05	levél	Szp	17	Istálló épület	Bejelentkezés istálló épület konzultációra	2	53
2020.02.06	levél	Szp	17	Istálló épület	Főépítési találkozó	2	54
2020.11.09		Foldes Herpai-Szalai Ügyvédi Irt	Érdeksére	Személyes Érdeksérelem	Meghatalmazás Ügyvédi Megbízás	4	70
2020.11.30	TESTÜLETI ÜLÉS	Szp	17	Személyes Érdeksérelem	Állattartó, gép, tároló épületek lehetősége	2	40
2020.11.30	Egyeztetés	szp	41	istálló, felvonulási épület, közút alatt vezeték	Tiltakozás Polgármesteri Szemle ellen	4	79
2020.12.02	Emkékezető	szp	17	istálló, felvonulási épület, közút alatt vezeték	Tiltakozás Polgármesteri Szemle ellen	4	79
2020.12.28	levél	Vászoly Polgármester	17	Felfouilási épület	Polgármester válasza a szemle elleni tiltakozásra	4	77
2021.01.11	Egyeztetés	Szp	ált	Személyes Érdeksérelem	Személyes egyeztetés: Kerítés nálam, napem a polgármestrenél	4	Szóban
2021.01.11	Egyeztetés	szp	17	Istálló épület	Vadháló, istálló, Kültéri víz használat	4	71
2021.01.14		Szp	17	Személyes Érdeksérelem	Válasz ivóvíz átvezetés	4	69
2021.01.14	levél	Szp		Személyes Érdeksérelem	Tiltakozás Polgármesteri Szemle ellen	4	76
2021.01.15	hivatali benyújtás	Szp	17	Istálló épület	Település képi bejelentés	4	hivatali b
2021.02.11	levél	Vászoly Polgármester	17	Személyes Érdeksérelem	Válasz 401/149-9/2020 levél válaszára ivóvíz	4	68
2021.02.11	levél	Vászoly Polgármester	17	Személyes Érdeksérelem	Válasz Válaszra Ivóvíz401/68-3/2020 ivóvíz	4	69
2021.08.24	levél	Szp	17	Összefoglaló	Új aszinszterns Kér Kalin meghosszbitva, Konceptió elfogadva, változtatási tilalom bevezetve	2	49
2021.09.14	BEADVÁNY	Szp	Érdeksére	Személyes Érdeksérelem	Vadháló tilalom ellen	2	37
2021.10.06	BEADVÁNY	Szp	17	Személyes Érdeksérelem	állattartó épület 5 ha alatt pld 2 haú, vadhálás Tiltakozás	2	36
2021.10.06	BEADVÁNY	Szp	17	Személyes Érdeksérelem	Állattartó gép tároló épületek	2	46
2021.10.06	BEADVÁNY	Szp	Érdeksére	Személyes Érdeksérelem	Vadhálás kerítés lehetőségnek megszűnése ellen	2	48
2021.10.12	e-papír	VMK Természetvédelmi osztály	17	Föld	Legeltetési engedély	1	6
2021.11.27	BEADVÁNY	Szp	41	Személyes Érdeksérelem	Út szélesítés ellen ES AZ ÖSSZES építési ENGEDÉLYEM BEMUTATÁS	2	43
2021.11.29	BEADVÁNY	Szp	17	Személyes Érdeksérelem	Út szélesítés ellen ES AZ ÖSSZES építési ENGEDÉLYEM VALAMINT TELEKOSZTÁSOK BEMUTATÁSA	2	44
2021.12.06	BEADVÁNY	Szp	17	Személyes Érdeksérelem	Kerítés kérelem Kerítés engedélyeim MEGKÜLDESE	2	42
2021.12.20	BEADVÁNY	Szp	17	Személyes Érdeksérelem	Állattartó gép tároló épületek	2	41
2022.01.20	e-papír	VMK Természetvédelmi osztály	17	Föld	Legelő helyeállítás	1	4
2022.01.20	e-papír	VMK Természetvédelmi osztály	17	Föld	Teljes eljárás	1	5
2022.02.07	e-papír	VMK Természetvédelmi osztály	17	Föld	Fásított terület művelési ág engedély	1	3
2022.02.16	e-papír	VMK természetvédelmi Osztály	17	Föld	Fakivágási negdély	1	1
2022.03.15	BEADVÁNY	Szp	17	Személyes Érdeksérelem	állattartó épület 5 ha alatt pld 2 haú, vadhálás Tiltakozás ISMÉT	2	38
2022.03.15	BEADVÁNY	Szp	Érdeksére	Személyes Érdeksérelem	Vadháló tilalom ellen ISMÉT	2	39
2023.12.31	Törvény változás	Állam	17	Balaton törvény változok	Általános Megzógazdasági terület nem beépíthet	3	x
2024.06.24	levél	VVK Stelcz Tanás	17	Istálló épület	Hatósági ellenőrzés INDÍTÁSA	x	62
2024.06.24	információ		17	Szabó Bence főépítési email	Szabó Bence Bemegy Baltonfüredre	x	x
2024.06.27	Levél	Balatonfüred építésügy	17	Névtelen tefonos bejelntő	Szemlék elindítása "telefepnos bejelentéssel"	x	x

Az istálló építését, engedélyezését, bejelentését befolyásoló események nagyobb távlatokban:



Összességében a 4 év alatt volt 8 hónap, amikor lehetett volna engedélyem....

Ez alatt:

- **Össze kellett volna vonatnom a területeimet (ennek időigénye önmagában kb. 4-6 hónap)**
- **Le kellett volna adnom területet út szélesítésre (ennek időigénye kb. 4 hónap)**
- **Építési engedély tervet kellett volna készítenem az istálló épületre, vagy még inkább az 1%, azaz 500 m² beépítésemre (ennek időigénye kb. 4 hónap)**

Tervezni csak kialakított, szabályozási vonalra igazított telekre lehet:

tehát 6+ 4 hónap, azaz 10 hónap alatt tudtam volna elméletben tervet benyújtani!

Erre volt 8 hónapom... Lásd előző oldalon sárga színnel jelzett IDŐKAPU)

Rögtön a covid után.

Iskola nélkül, egekbe szökött rezsiárak, döcögő vállalkozás mellett...

Mindeközben a belterületi telkemen vonatkozásában zöldterület , gyalog út kijelöléssel küzdök, az ottani építési lehetőségemet is szűkítik, az ottani beleterületi építkezésemet 4 év alatt 2x ellenőrzik....

Összesítve:

Mégis mi is a probléma?

- nincs összevonva területem
- Balaton-törvény elvonta az építési jogosultságom.
- ellenem folytatott eljárás diszkriminatív, kb. 15 hasonló istálló/ mezőgazdasági épületet lehetne bírságotlatni/ bontani.
- Most már nem kaphatok fennmaradási engedélyt, így jól megbüntetnek és elbontatják az istálló épületet, ha a helyi hivatal, a helyi döntéshozók nem segítenek!

Készülés az ellenőrzésre:

Higgyék el minden tőlem telhetőt mindig megtettem.

Felelősen körültekintően.

Persze én is hibázok.

De ki nem.

Főleg ennyi irat, ennyi lépés és ilyen időtávon és ilyen körülmény között:



Még szerencse, hogy a belterületi építkezésemen egyidejűleg lefolytatott ellenőrzési eljárásan a hatóság mindent rendben lévőnek talált.

MELLÉKLET:

7. Az istálló épületen felül **minimálisan** elképzelt beépítés vázlatos bemutatása:



Jelölés magyarázat: piros meglévő épület
kék **tervezett épületek**
rózsaszín: más építési övezet határa
vastag fekete: Szalai Péter tulajdonában álló területek
sárgászöld: kerített, legeltetett terület

Földterület kimutatás:

Teljes terület:	55.100 m ²
Legelő művelési ágú terület:	44.557 m ²
Gyümölcsös művelési ágú terület:	10.543 m ²

Istálló alatti telek:	3.130 m ²
-----------------------	----------------------

Más övezetbe sorolni kívánt terület

Istálló és a mellett lévő földterület:	6.500 m²
---	----------------------------

1 épület **meglévő** istálló

10,4 m x 6,93m = 72 m² alapterületi külmérettel

100 lég m³ belmérettel

45 m² hasznos területtel

2 épület: **Tervezett** Géptároló

10,4 m x 6,93m = 72 m² alapterületi külmérettel

100 lég m³ belmérettel

45 m² belső hasznos területtel

3 épület: **Tervezett** lakóépület

12 m x 4m = 48 m² külméret + 40 m² terasz

45 m² belső hasznos terület

4 épület: **Tervezett** széna, terménytároló

10,4 m x 6,93m = 72 m² alapterületi külmérettel

100 lég m³ belmérettel

45 m² hasznos területtel

5 épület: **Tervezett** istálló

10,4 m x 6,93m = 72 m² alapterületi külmérettel

100 lég m³ belmérettel

45 m² hasznos területtel

Összesen alapterületi beépítettség:

alapterületi külméret: 72 m² x 4 + 48 = 336 m²

hasznos terület: 4x45 m² = 180 m²

Beépítettség

Beépítettség az egész területhez képest: 336/55.100 = 0,06 %

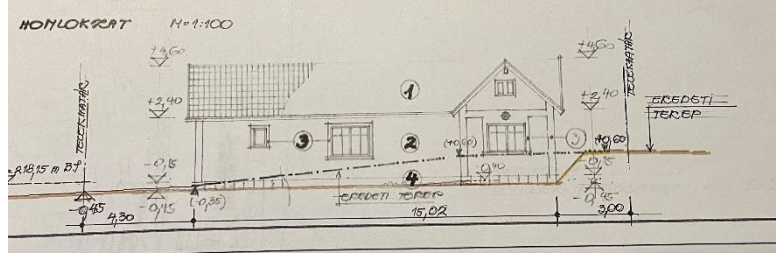
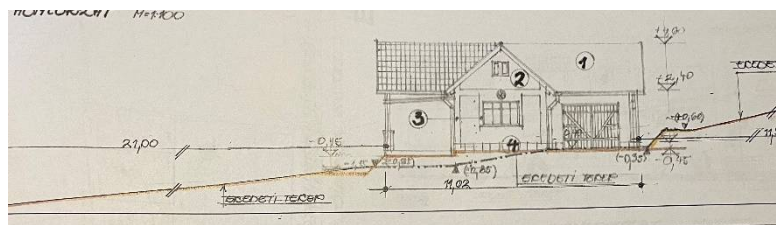
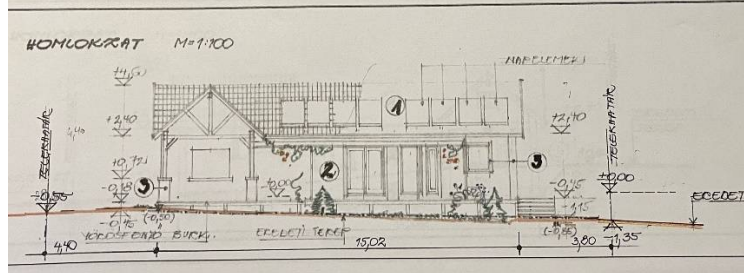
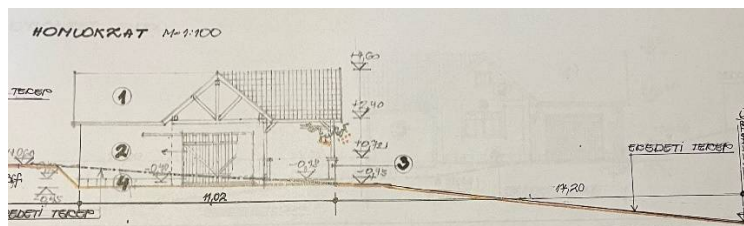
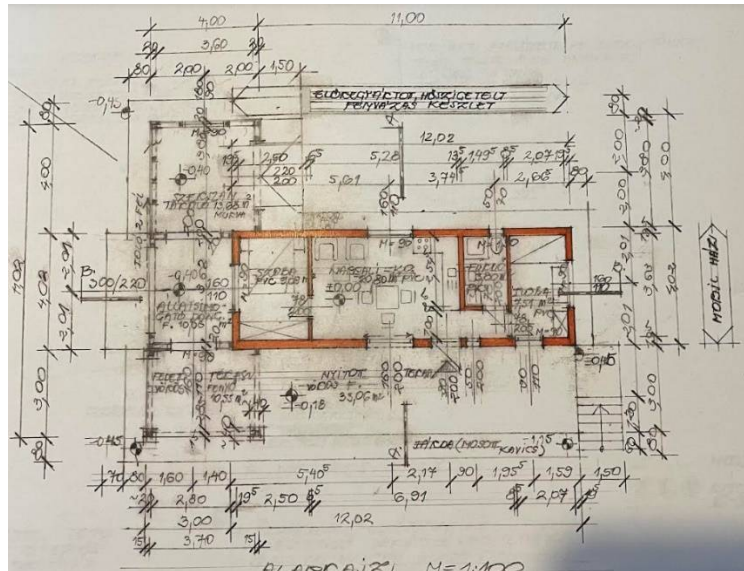
Lakóterület aránya/ a nem lakó területhez képest:

45/180 = 20 %

Beépítettség „Más övezeten” belül 336/11560 = 0,029 %

Álmunk szerint egyszer az állatok közelében szeretnék élni családdal.

Mellékelem az előző oldalon 3 számmal jelölt lakóépület épület tervezetét. Ez (Ez teljes mértékben megfelel a Vászoly belterület 41 hrsz-ra örökségvédelmi hivatal által műemléki környezetbe már engedélyezett lakóépület tervvel)



MELLÉKLET:

8. Az istálló épületén felül **optimálisan** elképzelt beépítési elképzelések vázlatos bemutatása:



Jelölés magyarázat: piros meglévő épület
 kék tervezett épületek
rózsaszín: más építési övezet határa
vastag fekete: Szalai Péter tulajdonában álló területek
sárgászöld: kerített, legeltetett terület

Földterület kimutatás:

Teljes terület:	55.100 m ²
Legelő művelési ágú terület:	44.557 m ²
Gyümölcsös művelési ágú terület:	10.543 m ²

Más övezetbe sorolni kívánt terület: 11.560 m²

Épületek első körben úgy, mint 7. melléklet, későbbiekben még előre nem definiált/kitalált gazdasági épületek lehetősége a 4. számú mellékelt szerinti meglévő lehetőségek 1%-os beépíthetőség határáig.

MELLÉKLET:

9.

Háziállat- családi fotó



MELLÉKLET

10.

Szarvas Zsolt megnyugtására

2db élő példa változtatási tilalomra 1-2 hrsz-ra elrendelve Balatonfüredről

<https://or.njt.hu/eli/734158/r/2023/28>

Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

✓ Hatályos: 2023. 10. 03

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonfüred, 374 és 409 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 31/2022. (XII.20.) rendeletének az e területekre vonatkozó módosításáig, de legfeljebb az e rendelet hatályba lépésétől számított három évig változtatási tilalmat rendel el.

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

3. § E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult és a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

<https://or.njt.hu/eli/734158/r/2024/16>

Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2024. (VI. 28.) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

✓ Hatályos: 2024. 06. 29

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonfüred, 048/30, 048/31 és 049 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 31/2022. (XII.20.) rendeletének az e területekre vonatkozó módosításáig, de legfeljebb az e rendelet hatályba lépésétől számított három évig változtatási tilalmat rendel el.

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

3. § E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult és a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.