

ÉSZREVÉTEL A TIHANY, 1701 HRSZ. INGATLAN BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANYULMÁNYTERV VONATKOZÁSÁBAN

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott, _____, mint az _____
részakezélő, az alábbi észrevételeket teszem az 1701 hrsz.-ú ingatlan beépítésére
vonatkozó Telepítési Tanulmánytervvel kapcsolatban:

1. Az 1701 hrsz. jelenleg beépített, tehát helytelen a Telepítési Tanulmányterv címadása. Mint a Tervből kiderül, a kérelmező célja a meglévő épület bővítése, ezért kérelmezi a HÉSZ-ben foglaltak értelmében meghatározott építési helynél megengedőbb építési hely kijelölését Tihany Szabályozási Tervében. A Telepítési Tanulmányterv címadását ezáltal félrevezetőnek tartom, kérem annak a kérelem alapját képező szándékot pontosan leíró címre történő megváltoztatását.
2. A Telepítési Tanulmányterv 5.3. alfejezetében helytelenül állítja, hogy a kérelmező korábban rendelkezett volna építési engedéllyel. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüredi Járási Építésügyi Osztálya valóban kiadott egy építési engedélyt 2023. májusában egy kérelemre, de az az Ákr. 82. § (2) a pontja értelmében csak akkor válhatott véglegessé, ha az adott ügytípusban törvény megengedi a fellebbezést, az ellen nem fellebbeztek, és a fellebbezési határidő letelt. A határozatban kiadott engedély ellen a határidőn belül fellebbezést nyújtottam be, az engedélyt a Hatóság az Ákr. 115. § (1) bekezdés alapján saját hatáskörében visszavonta, így kimondható, hogy a kérelmező az ingatlan bővítésére véglegessé vált -azaz jogerőre emelkedett - engedéllyel nem rendelkezett. Kérem a vonatkozó, megtevesztésre alkalmas szövegrészek törlését a Telepítési Tanulmánytervből.
3. A Telepítési Tanulmányterv több helyen - 5., 12., 20. 21., oldalán - állítja, hogy az 1701 hrsz.-on álló épület építési engedéllyel épül, még az 1950-es vagy 1960-as években. Vélelmezem, hogy ez az állítás nem fedi a valóságot. Vélelmem alátámasztására észrevételem 1. mellékleteként csatolok egy, a Földhivatali nyilvántartás szerint 1976-ban készült hiteles Birtoklapot, amely az akkor még 2431/2 hrsz.-ú telket úgy írja le, mint "Erdő a Kopaszhegyen", meglévő épületet nem említve. Ennek viszont ellentmondanak gyermekkori emlékeim, határozottan állítom, hogy a telken akkoriban már épület állt, engem igazol a Telepítési Tanulmányterv 20. oldalán tett állítása, miszerint: *"Az 1701 hrsz.-ú ingatlanon az 1950-es évek óta áll egy engedéllyel épült épület."* Mindezt összevetve vélelmem - hogy az 1950-es évek óta ott álló épület valójában nem engedéllyel vagyis szabályosan épült - jól megalapozott, valószínűsíthetően csak később, fennmaradási engedély kérelemre kaphatott használatbavételi engedélyt. Kérem, hogy a helyzet tisztázása érdekében a kérelmező csatolja a Tanulmánytervhez az eredeti építési engedélyt, ennek hiánya esetén a fennmaradási engedélyt. Vélelmem beigazolódása esetén kérem a Tanulmányterv szövegét igazítsák a valós állapothoz, az építési engedély meglétére utaló szövegrészeket cseréljék fennmaradási illetve használatbavételi engedélyre a kiadás dátumát is feltüntetve, hogy az a kialakult állapotot pontosan tükrözze.

4. A Telepítési Tanulmányterv két helyen tesz olyan megállapítást, amelyet a kérelem előző, a HÉSZ módosítását előírányzó dokumentációból vett át, szövege pontosan megegyezik azzal. Vastagon emeltem ki az általam kifogásolt részeket:

18. oldal:

*A településrendezési eszközök 2015-ös felülvizsgálatát követően számos **területen a meglévő, építési és használatbavételi engedéllyel** rendelkező épületek részei építési helyen kívülre kerültek.*

Az építési hely oldalkertjére vonatkozó HÉSZ szabályozás

- Fürdőtelep területén 30 darab,

- Sajkod területén 62 darab,

- Diós és Gödrös területén 119 darab,

- Kopaszhegy és Halásztelep területén 88 darab

építési telek esetében okoz problémát azzal, hogy az épületrész(ek) kilógnak az építési helyet meghatározó oldalkerti építési vonalból

19. oldal:

*Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdés előírása sokszor ellehetetleníti **a meglévő, építési és használatbavételi engedéllyel** rendelkező épületeken a megfelelő építési tevékenység elvégzését, ami sokszor településképi szempontból rossz épületbővítéshez vezet.*

A dokumentáció idézett tartalmára a vizsgálatot vezető Veszprém Megyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Osztálya az alábbi megállapítást tette:

A benyújtott dokumentáció B. melléklete térképszelvényeken ábrázolja az építési hely oldalkerti határán kívül eső épületrészeket a hétvégi házas területeken, de arra nem tér ki ezek közül melyek létesültek szabályosan, hogy azok rendelkeznek-e használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel.

(A kiemelés szerepel az eredeti szövegben, a teljes vélemény az észrevétel 2. mellékletében található)

Kimondható, hogy a Telepítési Tanulmányterv készítői - habár azonosak a dokumentáció készítőivel - ahelyett hogy tudomásul vették volna az Állami Főépítész iroda észrevételét ennek megfelelően módosítva a Tanulmánytervet, a dokumentáció megalapozatlan állításokat tartalmazó szövegét helyezték át a Telepítési Tanulmánytervbe is. Ez megtévesztő és félrevezető lehet, ezért kérem hogy a Tanulmányterv szövege a Főépítész észrevételnek megfelelően legyen módosítva. Fontosnak tartom továbbá itt azt megjegyezni, hogy az 1701 hrsz. ingatlan problémája korántsem egyedi, nagy felelősséggel jár a kérelem elbírálása, tekintve a probléma gyakori előfordulását a település teljes területén.

5. A Telepítési Tanulmányterv helytelenül és félrevezetően mutatja be a 20. oldalon található rajzon a kérelemben érintett ingatlan elhelyezkedését a szomszédos ingatlanokhoz képest:



A valóságban az 1701 hrsz-on található ingatlan lábazata mintegy másfél méterrel van alacsonyabban mint a két szomszédos - hozzávetőlegesen egy magassági vonalon fekvő- épület, így az ábrázolt utcakép a bővítés következtében nem valósul meg, az csak új épület megépítése esetében jöhet létre. Állításom valósága egy rövid helyszíni szemle során, mérések nélkül, egyszerű szemrevételezéssel is megállapítható. Kérem a félrevezető és megtévesztésre alkalmas ábra törlését, vagy cseréjét egy, a tervezett bővítés megvalósulása esetén létrejövő állapotot valósághűen ábrázoló rajzra

6. A Telepítési Tanulmányterv elmulasztja közölni azt a tényt, hogy az 1701 hrsz.-ú telek sem alapterületében sem szélességében nem felel meg az övezeti előírásoknak. Ezt a kérelem majdani elbírálásánál fontos szempontot álláspontom szerint elengedhetetlenül szükséges rögzíteni már a Tanulmánytervben is. A telek 519 m², szemben az övezetben megengedett legkisebb 720 m²-es telekmérettel, szélessége átlagában mintegy harmadával alulmúlja a HÉSZ-ben meghatározott 16 métert, de még legszélesebb, hátsókerti frontján sem éri el azt. Kérem hogy a Telepítési Tanulmányterv közöljön jellemző adatokat a telek szélességéről, általánosságban és kimondottan az építési hely vonatkozásában is, valamint azt is, hogy rögzítse, hogy a változtatással érintett telek nem felel meg a HÉSZ telekméretre vonatkozó előírásainak.

Kérem észrevételeim vizsgálatát, azok figyelembe vételét, adott esetben az azokban foglalt változtatási javaslatok beillesztését a Telepítési Tanulmánytervbe.

Köszönettel,

2025. február 11.

1541. szám.

Library

Sor- szám	Helyrajzi szám	A birtokrészletek külső ismertető jelcí és jogi minősége	Térinérték 1600 □-öles kataszteri holdakban		Jegyzet
			hold	□-öl	
1	2431/2	<i>Érdő a Koppán-hegyen</i>	-	<i>156 158</i>	23.046/1977.11.02
1000-3/169/2024 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tartalmazza a 2024. évi 2024. Szeptember 12. Bátonföldi 2024.09.12.					

1976