



TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSE

-TRE 14. számú módosítás kapcsán a telepítési tanulmányterv vonatkozásában a Tihany 1701 hrsz. ingatlanra vonatkozóan a partnerségi egyeztetés követően

A 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet értelmében a telepítési tanulmánytervet a települési főépítész feljegyzésével együtt a partnereknek meg kell küldeni véleményezésre.

A véleményezésre 15 napos véleményezési időt ad a rendelet, ennek értelmében minden érintettnek lehetősége volt 2025. február 12. -ig az érdemi észrevételek megtételére.

A partnerségi egyeztetés során egy észrevétel érkezett a telepítési tanulmánytervről 2025. február 11.én az alábbi észrevételeket tette:

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.*

Főépítész vélemény: A jogszabályban előírt TRT megelőző terv megnevezése: Telepítési tanulmányterv lehet. Esetünkben a megnevezés ez, a dokumentáció megismerését követően egyértelmű a meglévő ingatlan vonatkozásában, hogy milyen céllal készült a telepítési tanulmányterv. Még akkor is, ha a meglévő lapostetős épület magastető ráépítésről van szó, az elnevezés telepítési tanulmányterv, mely elfogadható.

2. *A Telepítési Tanulmányterv 5.3. alfejezetében helytelenül állítja, hogy a kérelmező korábban rendelkezett volna építési engedéllyel. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüredi Járási Építéstudományi 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.*

Főépítési vélemény: A TRE mód anyagban javasolom pontosítani: Az ingatlan bővítésére korábban a tulajdonos engedélyt adott be a tető részleges kialakítására a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Balatonfüredi Járási Építésügyi Osztályára, azonban jogerőre nem emelkedett, mert az eljárás során fellebbezés került benyújtásra.

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.

Főépítési vélemény: A TRE módosított anyagban lehet csatolni az eredeti engedélyt, melynek száma, kelte: 15.126/4/1960. Veszprém, 1961. Január 17. előadó: Hegedűs Tibor csoportvezető volt.

Az építkezés 1962. júliusában fejeződött be.

Az épület az alaptérképen azért lehet feltüntetve, mert engedéllyel bírt.

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 ellehetleníti 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 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 Főépítészeti Iroda észrevételét ennek megfelelően módosítva a Tanulmánytervet, a dokumentáció megalapozatlan állításokat tartalmazó szövegét helyezték át a Telepítési Tanulmánytervbe is. Ez megtevesztő és félrevezető lehet, ezért kérem hogy a Tanulmányterv szövege a Főépítészeti 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.

Főépítészeti vélemény: A korábbi dokumentáció a hivatalos, földhivatali adatszolgáltatásként kapott alaptérképi állományon alapul, melyen az épületek valamilyen engedély esetén kerülnek feltüntetésre, így nem indokolt vizsgálni az állami főépítész észrevételét. Mivel a szabályozás továbbiakban kizárólag a 1701 hrsz.-ú ingatlannal foglalkozik, így majd a településterv készítése során szükséges foglalkozni az építési helyből kilógó épületek, épületrészek bővítésével. Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdés előírása sokszor ellehetetlenítik a meglévő, építési vagy használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel már korábban rendelkező épületeken a megfelelő építési tevékenység elvégzését, ami sokszor településképi szempontból rossz épületbővítéshez vezet.

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

Főépítészeti vélemény: A TRE módosítás során megvizsgáljuk, hogy bekerüljön-e az ábra, bár megjegyezzük, hogy a településképbbe való illeszkedést megfelelően szolgálja az ábra - a magastetős kialakítás bemutatásával. Javított ábrát, be tudjuk tételni a TRE módosított anyagába, de jelen esetben a telepítési tanulmányterv így is értelmezhető.

6. 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 megtevesztésre alkalmas ábra törlését, vagy cseréjét egy, a tervezett bővítés megvalósulása esetén létrejövő állapotot valósághűen ábrázoló rajzra 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.

Főépítési vélemény: A HÉSZ az **újonn**an kialakítható telekméretet szabályozza 720 m²-ben, illetve a 16 méteres telekszélességet, tehát ez a szabályozás a már meglévő, kialakult ingatlanok beépíthetőségét nem korlátozza.

Összefoglalás:

A telepítési tanulmányterv elfogadható, az abban talált észrevételek a TRE módosítás során fenti főépítési vélemény alapján pontról-pontra kiegészíthető, módosítható.

A telepítési tanulmányterv elfogadhatóságát érdemi részben a fenti kiegészítések nem akadályozzák.

A telepítési tanulmányterv elfogadását támogatom és javaslom a Tisztelt Képviselőtestület felé.

Tihany, 2025. február 24.



.....
Varga Kata
települési főépítész