Pécsely Község Polgármestere

8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.
Tel/fax: 87/445-017

Szám: 201/ 373 – 9 /2026.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Előkészítő: Madarasi-Papp Rita települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 3. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2026. szeptember 28-i ülésére

Tárgy: Új típusú településterv készítése, településtervezési szerződés megkötése
Mellékletek:

1. **melléklet** Lakossági kérelmek
2. **melléklet** Önkormányzat javaslatai az új típusú települési tervekhez
3. **melléklet** Tervezési árajánlatok (4db)
4. **melléklet** Települési főépítészi feljegyzés

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervezés jogszabályi háttere átfogó átalakításon ment keresztül, a tervek rendszere megváltozott. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése szerint a településeknek kötelező feladatként 2027. július 1-ig el kell készíttetniük és hatályba kell léptetniük az új típusú településterveiket (településfejlesztési és településrendezési tervet), amelybe be kell építeniük a településképi előírásaikat is, az önálló településképi rendelet tehát megszűnik.

E tervezési munka során lehetőség nyílik a település jövőképének, fejlődési irányának stratégiai újragondolására. Ennek kezdő lépéseként 2026. február 11-én szerdán 16 órai kezdettel lakossági fórumot tartottunk a lakosok véleményének megismerése céljából, amit lakossági kérésre 2026. március 4-én szerdán 17:00 órai kezdettel megismételtünk. A partnereknek március 20-áig volt lehetőségük írásban is észrevételeket, véleményeket, kérelmeket benyújtani a készülő új településtervhez kapcsolódóan. A felhívásra 19 beadvány érkezett, sokan több javaslatot is megfogalmaztak. Ezeket táblázatos formában összesítettük, a hasonló javaslatokat témánként összevonva, amely az önkormányzati módosítási kezdeményezésekkel együtt jelen előterjesztés **1. mellékletét** képezi.

A lakossági kérések mellett természetesen az önkormányzat is szeretne változtatásokat az új települési terv kapcsán, figyelemmel az elmúlt évek tapasztalataira és az önkormányzati települési célok alakítására, megvalósítására, ezek összegyűjtve az előterjesztés **2. mellékletében** található táblázatban lettek összefoglalva.

A tervezési munkára négy tervező cégtől kértünk ajánlatot. Az ajánlattevők és a beérkezett ajánlatok összegzése az alábbi (**a benyújtott árajánlatok az előterjesztés 3. melléklete**):

ajánlattevő	képviselője	nettó ajánlati ár	27% ÁFA	bruttó ajánlati ár
Pestterv Kft	Schuchmann Péter	18.500.000.- Ft	4.995.000.- Ft	23.495.000.- Ft
Poltrade Bt.	Mohácsi Gábor	11.500.000.- Ft	3.105.000.- Ft	14.605.000.- Ft
Völgyzugoly Műhely Kft.	Ferik Tünde	25.600.000.- Ft	6.912.000.- Ft	32.512.000.- Ft
Tér-Háló Terra Kft.	Leitner Attila	9.410.000.- Ft	2.540.700.- Ft	11.950.700.- Ft

A tervezők mindegyike rendelkezik megfelelő referenciákkal, ezért azt javasoljuk, hogy az önkormányzat a legalacsonyabb összegű tervezési díjat megajánló tervezővel, a Tér-Háló Terra Kft.-vel kössön szerződést.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § (1) bekezdése szerint a településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és alátámasztó javaslat készíti elő. A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg a Korm. rendelet 1. és 2. mellékletére alapozva, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésében.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerint a településterv készítését az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,
b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
d) a települési főépítész 7.§ (7) bekezdés szerinti feljegyzésének elfogadását

tartalmazó döntése alapozza meg.

Az önkormányzati kezdeményezések között szerepel új beépítésre szánt terület kijelölése (lakóövezeti telkek kialakítása).
Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem merült fel.
A települési főépítészi feljegyzést az előterjesztéshez mellékeltük (**4. melléklet**).

Általánosságban az egyeztetési eljárás a típusa szerint általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás lehet. Azonban az egyszerűsített és a rövid eljárás alkalmazhatóságának a Korm. rendelet 68. és 69. §-ban foglalt feltételei esetünkben nem állnak fenn, így az alkalmazandó eljárás csak általános eljárás lehet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat tárgyalja meg és döntsön a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

Pécsely, 2026. szeptember 16.

Önkormányzati Testület Pécsely

Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

.../2026. (IX. 28.) számú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az **„Új típusú településterv készítése, településtervezési szerződés megkötése”** című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Pécsely Község új típusú településtervének: településfejlesztési és településrendezési tervének elkészítését.

2./ A Képviselő-testület Pécsely Község településtervének egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban folytatja le.

3./ A Képviselő-testület a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítészi feljegyzést az e határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

4./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy új beépítésre szánt terület kijelölését tervezi a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírásainak megfelelően.

5./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy kiemelt fejlesztési területet nem jelöl ki.

6./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, a szükséges dokumentumokat aláírja.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Határidő: azonnal

Melléklet a …/2026.(IX. 28.) számú képviselő-testületi határozathoz

Pécsely Község Főépítésze
8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a Tel/fax: 87/445-017

Iktatási Szám: 201/301-10/2026

Tárgy: feljegyzés a Pécsely Község új típusú településterveihez készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A településterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7.§ (1) bekezdése szerint megalapozó vizsgálat alapján készül, és alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a hét éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságát a Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján a település önkormányzati főépítésze határozza meg a Korm. rendelet 1. és 2. mellékletére alapozva.

Ennek megfelelően **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:**

1. Vizsgálati térképek és szöveges értékelésük:
   a) Területhasználat
   b) Infrastruktúra-elemek
   c) Értékek, problémák, védelmek és korlátozások
   d) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések, területrendezési követelmények
3. A település demográfiai helyzete
4. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
5. A település gazdasága
6. Településszerkezeti vizsgálat
7. Környezeti, földtani állapot-jellemzők
8. Táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
9. Közlekedés
10. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
11. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
12. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
13. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
14. Közművesítési, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
15. Biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
16. Műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmány
17. Aláíró lap

A hatályos településrendezési eszközökhöz készült, hét évnél nem régebbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a szerzői jogi szabályok betartásával felhasználható.

Pécsely, 2026. szeptember 16.

Madarasi-Papp Rita
települési főépítész

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

.../2026. (IX. 28.) számú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az **„Új típusú településterv készítése, településtervezési szerződés megkötése"** című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2026. (IX. 28.) számú képviselő-testületi határozatával döntött Pécsely Község új típusú településtervének: településfejlesztési és településrendezési tervének elkészítéséről.

2./ A Képviselő-testület az 1./ pont szerinti eljárás megindításhoz kapcsolódóan megvizsgálta a beérkezett lakossági kérelmeket és a települési főépítészi javaslatokat figyelembe véve döntött a lakossági kérelmek támogatásáról, illetve elutasításáról a határozat 1. melléklete szerinti táblázatban foglalt tartalommal.

3./ A Képviselő-testület az 1./ pont szerinti eljárás megindításhoz kapcsolódóan támogatja az önkormányzati javaslatokat a jelen határozat 2. melléklete szerinti táblázatban foglalt tartalommal.

4./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az új típusú településterv készítése során az e határozatában foglaltak szerint intézkedjen.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Határidő: azonnal

1. melléklet a …/2026.(IX. 28.) számú képviselő-testületi határozathoz

LAKOSSÁGI KÉRELMEK ÉS JAVASLATOK PÉCSELY KÖZSÉG ÚJ TÍPUSÚ TELEPÜLÉSTERVEIHEZ

A szövegben előforduló rövidítések:

TÉKA:	A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
TKR:	Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község településképének védelméről szóló 1/2026. (I.27.) önkormányzati rendelete
HÉSZ:	Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII.21.) önkormányzati rendelete
MaTrT.:	Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény
419/2021. Korm. Rendelet	A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) K

	kérelmező	kérelem leírása	főépítész megjegyzése, indoklása, véleménye
1.	**Grubits Márton** 1145 Budapest, Amerikai út 84-86. I/8., **Jónás Zoltán, Kertész Gábor, Simon Katalin** 8245 Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2, **May Szilvia, Mázló Eszter, Németh József**	Márton javasolja **a mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető épület maximális bruttó alapterületét 100 m2-ben meghatározni**, mert indoklása szerint a műveléshez szükséges gépek, eszközök tárolása és a szükséges szociális funkciók együttes helyigénye a (másik eljárásban) tervezett 80 m2-ben nem fér el. Zoltán, Gábor és József **a jelenlegi maximális épületméretek (Mk/1 övezetben 100, Mk/2 övezetben 150 m2) fenntartása** mellett érvel. Gábor az övezetek összevonását sem támogatja. Zoltán javaslatát a tulajdonosi jogokkal, a kiszámíthatósággal, az ingatlanok értékvesztésével, a gazdasági fejlődésre gyakorolt hátrányos hatással, a beruházások visszafogásával, a vidéki életforma és a kis gazdaságok támogatásával, a differenciált szabályozás szükségességével és a már kialakult területhasználat figyelembevételével indokolja. Gábor a kiszámítható jogi környezet, az ingatlanok értékvesztésének szempontja és a gazdasági potenciál csökkenése mellett arra hivatkozik, hogy a tervezett intézkedés megnehezíti a fiatalok lakáshoz jutását és az elvándorlás irányába hat. József is a fentiekhez hasonlóan érvel. Katalin, Szilvia és Eszter ezzel szemben **támogatják a lakossági fórumon elhangzott 80m2-es beépíthetőségi korlát bevezetését, emellé 2%-os beépíthetőséget javasolnak.** Szilvia azzal érvel, hogy a nagy épületek rátelepszenek a tájra, megváltoztatják a történelmi szőlőhegy arculatát. Eszter indoklásában kifejti, hogy a túlzottan nagy alapterületű épületek tájsebet képeznek, továbbá a maximált alapterület kiszűri a városi igényekkel érkező embereket. Hivatkozik még arra, hogy a nagy épület olyan infrastruktúrát hoz magával, ami a szőlőhegyen nem kívánatos. Katalin szerint "aki duplagarázsos, biliárdszobás, télikertes, szaunás lakásban szeretne élni, az tegye azt, de belterületen".	A lakossági fórumon elhangzott hozzászólásokból és a beérkezett kérelmekből is kitűnik, hogy a kérdés, hogy mennyi legyen a kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető épület maximális bruttó alapterülete, megosztja a pécselyieket. Sok érv és ellenérv sorakozik mindkét oldalon, ezeket a véleményezők alaposan összegyűjtötték, nincs más dolgunk, mint mérlegre tenni őket. Véleményem szerint, tekintve, hogy kivételesen értékes történeti táji örökségről van szó, amit az ingatlanok iránt megnövekedett kereslet, a megnövekedett építési kedv a túlépítéssel fenyeget, a legtöbbet a tájképvédelmi érv nyom a latban. A pécselyi táj kivételes vonzereje a mozaikos művelésű, napsütötte lejtőkön elszórtan elhelyezkedő kis présházak mintázata, amelyek között sok az önmagában is történeti értéket képviselő régi épület. Ezt a képet egy-egy túlméretes ház kifejezetten rombolja, különösen ha hivalkodó az elhelyezése, vagy a környezetére nem reflektál az építészeti megfogalmazása. Ráadásul - igazat adva a véleményezőnek - a nagy méretű épület olyan tájhasználatot, telekhasználatot, infrastrukturális igényeket hoz magával (burkolt felületek, zaj-, fényszennyezés, terepalakítás, járműforgalom, gépkocsibeállók, rámpák, kerítések, a kertvárosias életmód számos kelléke, villamos-, vízigények, szennyvízkezelés, stb.), ami tovább terheli a környezetet és a látványt. Mindezek a folyamatok önmegsemmisítőek: az itt építkezők a tájnak pont azt a vonzerejét szüntetik meg mindezzel, ami őket idevonzotta: a természetközeliséget, az érintetlenséget, a nyugalmat és a tágasságot. Ezért **a 100, 150 m2 maximális épületméretre vonatkozó indítványokat elfogadásra nem javaslom.** A beépíthetőség 3%-ról 2%-ra történő csökkentésének csak a 3000 és 4000 m2 közötti telekméret esetében van jelentősége, mivel 3000 m2 alatti telkek nem beépíthetők, 4000 m2 felett pedig a 80 m2-es maximális épületméret kisebb a telek 2%-ánál, tehát az előbbi a mérvadó. **A 2%-os beépítési korlát tekintetében javaslatot megfontolásra javaslom,** hiszen ebben a tartományban 90-100 m2-t lehet jelenleg építeni, ez csökkenne le 60-80 m2-re, ami nem drasztikus, és a megtermelt szőlőmennyiség feldolgozhatósága ilyen telek- épület arányok mellett véleményem szerint biztosított.
2.	**Lovász Katalin és Hadnagy Előd**	(Az 1. számú kérelemhez kapcsolódik.) Kérik, hogy a tulajdonukban lévő **1685 helyrajzi számú terület beépíthetősége maradjon 3% és legfeljebb 100 m2.** Kérelmüket azzal indokolják, hogy folyamatban van az épület tervezése és az egyeztetés a hegybíróval, és sok időt, pénzt és munkát fektettek az előkészítésbe.	Az ingatlantulajdonosokkal szembeni egyenlő bánásmód azt diktálja, hogy a hasonló jellemzőjű, karakterű területeken az egyes ingatlanokhoz fűződő jogok azonosak legyenek. Ezért a beépítés mértéke csak az egész övezetre egységesen állapítható meg. A maximális épületméret csökkentése nem a jelen eljárás tárgya, hanem egy párhuzamosan futó módosításé, amely még hónapokig nem lép hatályba. A hatályba lépés előtt megindult engedélyezési eljárást van mód fél évig szüneteltetni. Összességében tehát legalább szük egy év áll rendelkezésre a régi szabályok szerinti 100 m2-es épület engedélyezési dokumentációjának és az építés feltételeinek teljesítésére. Mindezen okokból a kérelmet **nem javaslom elfogadásra.** (Ide vonatkozik még a1 1. számú kérelem indoklása.)
3.	**Grubits Márton** 1145 Budapest, Amerikai út 84-86. I/8.	Javasolja **a (kertes) mezőgazdasági övezetekben a beépíthető telekméretet 3000 m2-ről 4000 m2-re emelni** (1. számú javaslatának opciójaként).	A javaslat a 3000 és 4000 m2 közötti ingatlanok súlyos értékvesztését eredményezné, ami akár személyes emberi tragédiákhoz is vezethet. Sokkal drasztikusabb érdeksérelem, mint a maximális épületméret csökkentése. Ezért **nem javaslom elfogadásra.**
4.	**Kata Szabolcs és Kata Gabriella, Grubits Márton** 1145 Budapest, Amerikai út 84-86. I/8.	**Kérik szellőztetett biológiai szennyvíztisztító berendezések telepítésének és a tisztított szennyvíz helyben történő elszikkasztásának engedélyezését.** Szabolcs és Gabriella indokai: 1 nincs kellemetlen szaghatás, 2 egyszerű karbantartás, 3 nincs közúti szállítással járó környezetszennyezés,	**Elfogadásra javaslom az észrevételt**, egyetértek a véleményezők indoklásával. Ennek megfelelően javítandó a HÉSZ 20.§ (1) bekezdése, a 21.§ (1) és (3) bekezdése, a 21.§ (4) bekezdése, valamint az 56.§ (2) bekezdése.

	Jánosi Máté	4 a szennyvíztelep működtetésének magas az energia- és költségigénye, 5 helyben öntözővizet keletkeztet, csökkenti az aszálykárt, 6 szabványoknak való megfelelés garantálja a megbízhatóságot, 7 környezettudatos használatra ösztönöz, mert ha szennyező anyag kerülne a szennyvízbe, azzal a saját telkét szennyezné, 8 időszakos használatra is alkalmas, 9 a melléktermékként keletkező iszap féléves komposztálás után felhasználható. Márton és Máté javaslatukat azzal indokolják, hogy az így kezelt szennyvíz ökológiai lábnyoma kisebb, és a vízháztartás, vízmegtartás szempontjából is előnyösebb.	
5.	**Grubits Márton** 1145 Budapest, Amerikai út 84-86. I/8. **Simon Katalin** 8245 Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2, **Mázló Eszter**	Javasolják, hogy **a 80%-os művelési kötelezettség keretében a szőlő mellett a gyümölcsös is elfogadható legyen.** Katalin és Eszter a **kiskertet is** elfogadhatónak tartja, és javasol egy **60-40%**-os előírást (a kötelezően művelt terület 60% szőlő legyen, a többi gyümölcsös vagy kiskert) Márton véleménye szerint így több lenne a művelt föld, és kevesebb lenne a bozótos, felhagyott telek, ami a vadak búvóhelyeként szolgál és gombás fertőzés gócpontja lehet, ezért a szőlőültetvényekre káros, illetve kevesebb lenne a gyep, kaszáló is, amit szintén nem tart ökológiai szempontból jó megoldásnak. Katalin az elsivatagosodás elleni védekezéssel indokolja a javaslatát. Eszter szerint a jelenlegi szabály sok esetben fakivágásokhoz vezet, ami ökológiai szempontból káros, csökkenti a sokféleséget.	A javaslat nem az önkormányzat és nem a helyi építési szabályzat kompetenciája, **ezért az észrevétel elfogadását nem javaslom.** A szőlőművelési kötelezettséget a MaTrT. írja elő az I. osztályú szőlőkataszteri területeken. Én magam nem értek egyet az előírással, a véleményezőkhöz hasonlóan károsnak tartom a hatását, és minden lehetséges szakmai fórumon szóvá teszem, bízva abban, hogy változás történik az országos jogszabályban.
6.	**Grubits Márton** 1145 Budapest, Amerikai út 84-86. I/8., **May Szilvia**	Márton indítványozza, hogy a mezőgazdasági kultúra körül a villanypásztor és az élősövény mellett a **vadkerítés** is alkalmazható legyen, mert sem a villanypásztor, sem a sövény nem zárja ki a vadkárt 100%-osan. Ezzel szemben May Szilvia javasolja **a szaporodó kerítések elleni fellépést, a villanypásztor használatát és a 3000 m2 feletti bekerített telkeken vadak és emberek számára átjárók létesítését.**	A hatályos jogszabályaink nem engedik a kerítésépítést, csak élősövény és villanypásztor létesítését, azt is kizárólag mezőgazdasági kultúra körül. Azonban a tiltás betartatása igen nehéz. Túl sok az építésügyi jogszabály ahhoz képest, hogy a betartatásukért felelős építéshatósági dolgozók mennyire kevesen vannak. A kerítés a légifotón sem látszik, a szabálytalan épületekkel ellentétben. Az építésfelügyelők a súlyosabb szabálytalanságokat sorolják előre. A kerítés problémakörét sokszor körbejártuk már, a Nemzeti Park Igazgatóság nem járul hozzá vadkerítés engedélyezéséhez. Nekem az a véleményem, hogy a vadak, a vadászok, a gazdák és a tájvédelem közötti sokoldalú konfliktus helyi jogszabályokkal, tiltással nem oldható meg. Közösségi összefogással, az országos politika támogatásával kell megoldást keresni, amiben az önkormányzat kezdeményező szerepet vállalhat. Talán a vadállomány létszámának alacsonyabban tartása, illetve az erdők és a dűlők határán vadkerítés építése lehet a megoldás. A bekerített telkeken vadátjárók létesítését az Önkormányzat nem tudja finanszírozni, a tulajdonosokat pedig erre véleményem szerint kötelezni nem lehet. **A vadkerítés engedélyezése és az átjárók létesítése tekintetében tehát az észrevétel elfogadását nem javaslom, a villanypásztor engedélyezése tekintetében intézkedést nem igényel.**
7.	**Grubits Márton** 1145 Budapest, Amerikai út 84-86. I/8. **Simon Katalin** 8245 Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2, **Mázló Eszter**	Márton javasolja, hogy **a támfalak szabályozása különböző meredekségű területeken különböző legyen.** Katalin és Eszter azt javasolják, hogy **a támfalak magassága legfeljebb 1,5 méter legyen**, mert az ennél nagyobb támfal tájsebet képez; valamint hogy támfal csak helyi terméskőből vagy terméskő borítással épülhessen.	A támfalak tereplejtés-függő szabályozása kissé bonyolult megoldás, nehezen igazolható az építésügyi eljárásokban, ennek ellenére jónak tartom, mert sokkal finomabban illeszthető a szükséges minimumhoz. Tekintve, hogy milyen mértékű rombolást tud véghez vinni a tájban a támfalak elővigyázatlan, mértéktelen alkalmazása, a dolog jelentősége miatt ez a bonyolultság indokolt. Az Önkormányzat olyan megoldást javasol, amely mindkét kérelmező javaslatát kielégíti: tereplejtés-függő szabályozást, amelynek felső korlátja 1,5 méter. A támfalak anyagát illetően: a hatályos településképi rendelet szigorúbb előírást tartalmaz, mint amit a véleményezők javasolnak: támfal csak terméskőből építhető, terméskő borítással nem. A településképi rendelet felülvizsgálata ezév januárjában zárult le, amely során a jogszabály szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatásra került. Jelen módosítás kizárólag a településképi szabályok helyi építési szabályzatba történő integrálását célozza, a magasabb rendű jogszabályi változásoknak való megfelelés érdekében. A humán erőforrásokkal való ésszerű gazdálkodás azt diktálja, hogy egy éppen lezárult egyeztetési folyamatot ne nyissunk meg újra. Ezért **az önkormányzat jelen eljárásban a településképi előírásokat nem kívánja módosítani. A támfalak magassági szabályozása tekintetében tehát a javaslatot elfogadásra javaslom, a támfal anyaga tekintetében nem javaslom elfogadásra.**

8.	**Bognár Gergő**	Kéri, hogy **az erdővé átminősítendő, beerdősült vagy beerdősülőfélben lévő mezőgazdasági övezeti ingatlanokon álló, térképen szereplő épületek legyenek felújíthatók** (bővítés, fakivágás nélkül).	A jogszerűen vagy 10 évnél régebben épült épületek felújíthatók. A felújításnak nem feltétele, hogy a telek művelt legyen. Az észrevétel tehát intézkedést, **döntést nem igényel.**
9.	**Simon Katalin** 8245 Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2	Javasolja, hogy "**építészeti szabályzatunk támogassa a természetközeli életmódot, a mezőgazdasági tevékenykedést - növénytermesztést, állattenyésztést**".	Véleményem szerint a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet számos tekintetben támogatja a természetközeli életmódot és a mezőgazdasági tevékenységet. **A javaslatot a konkrétság hiánya okán nem tudjuk partneri észrevételként tekintetbe venni,** az általános céllal egyetértek.
10.	**Simon Katalin** 8245 Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2, **Mázló Eszter**	Javasolják, hogy **az oromfal legfeljebb 10%-a lehessen üvegezett** (a jelenleg hatályos 20% helyett), továbbá **terasz és franciaerkély ne legyen alkalmazható.** Eszter a 20%-ot eltúlzottnak találja, amely a helyi hagyományos építészeti stílustól eltér. Katalin véleménye szerint a nagy üvegfelületű épület a tájképet, a tájkaraktert negatívan befolyásolja. Eszter ezen túlmenően indítványozza, hogy a szabály ne csak a közterületről látható homlokzatokra vonatkozzon.	Az önkormányzat jelen eljárásban a településképi előírásokat nem kívánja módosítani (→7. pont), ezért **az észrevétel elfogadását nem javaslom.** A közterületről nem látható épületrészekre egyedi építészeti követelmény a 419/2021. Korm. rendelet 36.§ (6) bekezdése értelmében - helyi védett építmények kivételével - nem vonatkozhat.
11.	**Simon Katalin** 8245 Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2, **May Szilvia,** **Mázló Eszter**	Javasolják, hogy **a történelmi szőlőhegyeken a tetőgerinc iránya a szintvonalakra merőleges legyen.** (A jelenleg hatályos TKR előírja ezt, de a legutóbbi módosítás során egy egyéb szempontok mérlegelését lehetővé tevő "lehetőség szerint" formula került bele.) Eszter és Katalin indoklásukban egybehangzóan előadják, hogy hagyomány szerint a pincék merőlegesek a szintvonalakra, mert többek közt így látják el funkciójukat. Hivatkoznak még a pince hőmérsékletére, illetve arra, hogy a merőlegestől eltérő gerincirány idegen tájképi elem, amely nem igazodik a múlt építészeti stílusához. Ez az építési mód Szilvia szerint is tiszteletben tartja a hagyományos beépítést, emellett szerényebb, intimebb.	Az önkormányzat jelen eljárásban a településképi előírásokat nem kívánja módosítani (→7. pont), ezért **az észrevétel elfogadását nem javaslom.**
12.	**Simon Katalin** 8245 Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2	Javasolja, hogy **szűnjön meg az a - jelenleg a településképi rendelet által biztosított - lehetőség, hogy a főépítész és a polgármester egyetértésével a testület indokolt esetben felmentést adhat a településképi követelmények alól, ha olyan egyedi körülmények állnak fenn, amelyek egyedi elbírálást kívánnak.** Szerinte ez lehetőséget ad a nemkívánatos megoldások megvalósulására. Megjegyzi, hogy népszavazással egybekötve elfogadhatónak tartaná a jelenlegi szabályt.	Az önkormányzat jelen eljárásban a településképi előírásokat nem kívánja módosítani (→7. pont), ezért **az észrevétel elfogadását nem javaslom.**
13.	**Simon Katalin** 8245 Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2 **Mázló Eszter**	Javasolják, hogy **külterületen 18 és 8 óra között kizárólag mozgásérzékelős megvilágítás legyen alkalmazható, meleg fényű izzók alkalmazásával**. Véleményük szerint az állandó éjszakai világítás városias hatást kelt, ami kerülendő, nem természetes, nem fér össze a mezőgazdasági használattal és a nemzeti parki státusszal, illetve a környezettudatos mentalitással. Eszter szerint gyakran a tulajdonosok távollétében is ki vannak világítva a szőlőhegyi épületek.	Túlszabályozásnak tartom a javaslatot. Képzeljük el, hogy egy kis társaság vagy egy család a szőlőhegyi házában tölti az éjszakát és a ház előtt üldögél beszélgetve, a mozgásérzékelős lámpa pedig szüntelenül fel-le kapcsol. A mozgásérzékelős vezérlés közlekedőterületek és mosdók megvilágítására lett kitalálva, ahol nem tartózkodnak tartósan. Egy terasz megvilágítására nem alkalmas. Az, hogy távol lévő tulajdonosok biztonsági okokból kivilágítják az épületüket, kétségkívül a környezetre káros energiapazarlás és felesleges fényszennyezés, azonban nem látom reálisnak jogszabályban megtiltani, mert a jogszabályokkal csak akkor lehet pozitív hatást elérni, ha számonkérhető és szankcionálható a be nem tartásuk. Ezt jelen esetben nem látom biztosítottnak. A be nem tartott, be nem tartatható jogszabályok pedig ellenkező hatást váltanak ki, gyengítik az általános szabálykövető magatartást. Ezért a kívánt célt, hogy a fényszennyezés és az energiapazarlás csökkenjen a szőlőhegyeken, civil és önkormányzati tájékoztató kampányokkal, szemléletformálással, helyi közösségépítéssel látom reálisan elérhetőnek. Nem utolsó sorban, a téma nem a helyi építési szabályzat hatáskörébe tartozik. Ezért **az észrevétel elfogadását nem javaslom.** (A TÉKA az 5.§ 39. pontjában definiálja, a 74.§ (1) bekezdés j) pontjában, 75,§ (2) bekezdés d) pontjában és a 79.§ e) pontjában pedig tiltja a fényszennyezést.)
14.	Simon Katalin 8245 Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1166/2	**Külterületi etikai kódex bevezetését javasolja, amely az ingatlantulajdonosok részére tartalmazná azokat a viselkedési és etikai szabályokat, melyek az itt kialakult szokásokhoz és kultúrához illeszkednek.**	A javaslat tartalmilag nem a helyi építési szabályzat hatáskörébe tartozik, ezért **az elfogadását nem javaslom.** (A külterületi etikai kódexet egyébiránt jó kezdeményezésnek tartom, de a kötelező erejű jogszabályba foglalását nem tartanám célszerűnek.)

15.	**Jankó Melinda** 1095 Budapest, Dandár utca 22/A 3. em. 6.	**A 65/1 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosaként javasolja, hogy a vonatkozó Lf/2 jelű falusias lakóövezetben a beépíthetőség 30-ról 35%-ra módosuljon.** Véleménye szerint a 30%-os korlátozás több esetben korlátozza a telkek ésszerű használatát és a meglévő épületállomány korszerűsítésének és bővítésének lehetőségét. Indoklásában hivatkozik még a szabályozási vonalakra, amelyek tovább csökkentik a beépíthető területet.	A TÉKA 1. melléklete határozza meg az egyes területekre a helyi építési szabályzatban meghatározható beépítési határértékeket. A falusias lakóövezetre 30% a megengedett legnagyobb beépítettség. A kérelem tehát felsőbb szintű jogszabályba ütközik, ezért nem teljesíthető. **Elfogadását nem javaslom.**
16.	**Jankó Melinda** 1095 Budapest, Dandár utca 22/A 3. em. 6.	Javasolja, hogy **az Lf/2 jelű övezetben az oldalkert 4 helyett 2 méterben kerüljön meghatározásra.** Indoklása szerint a telekhasználat szempontjából kedvezőtlen a 4 méteres előírás, a 2 méteres oldalkert rugalmasabb telekhasználatot biztosítana, különösen keskenyebb telkek esetében. Hivatkozik még arra, hogy a 2 méteres oldalkerti előírás számos településen bevett gyakorlat.	A TÉKA 54.§ (5) bekezdés szerint az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3,00 méteren belül álló és a telekhatárral 60 foknál kisebb szöget bezáró homlokzati falában csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség legalább 1,80 m-es parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,80 m2 nyíló felületű ablaka lehet. Ezért az oldalkertet célszerű vagy 3 méternél nagyobbra meghatározni, vagy minimálisra (0,5 - 1 méter). A két méteres oldlakert hasznavehetetlen: fa ültetésére keskeny, kertműveléshez túl árnyékos, autóval nem lehet beállni, és a fentiek miatt ablak sem nyitható rá. Vitatom a kérelmező állítását, hogy a 2 méteres oldalkert bevett gyakorlat, én nem találkoztam még vele. Falusias beépítésű területeken gyakori, hogy az oldalhatáron álló lakóházzal szemközt, az átellenes oldalhatárra is építenek épületet (nyárikonyhát, második lakóépületet, tárolót, stb.). Ez Pécselyen is előfordul, de viszonylag ritka, nem alkot mintázatot. Utcakép szempontjából nem lenne előnyös, ha a helyi építési szabályzat utat engedne ennek a gyakorlatnak, mert az ilyen melléképítmények megbontanák az utcakép ritmusát, illetve beszűkítenék a házak között maradó teret, az udvarokat, kevesebb helyre lehetne fákat ültetni, romlanának a benapozási viszonyok. Ezért a javaslatot elfogadásra nem javaslom. Megjegyzendő, hogy a szabályzatban van mód megengedni bizonyos építmények elhelyezését oldalkertben, a hatályos szabályzatunk is ezt teszi. (⟶17-18. pont)
17.	**Jankó Melinda** 1095 Budapest, Dandár utca 22/A 3. em. 6.	**Javasolja a kerti tárolókra vonatkozó bruttó 20 m2-es méretkorlát eltörlését.** Indoklása szerint az előírás indokolatlanul korlátozza a telekhasználatot.	A melléképítmények elhelyezésének alábbi szabályozása a HÉSZ-ben véleményem szerint egyszerűsítésre és aktualizásásra szorul: "28.§ (7) Az építési övezetekben melléképítmények az építési helyen kívül, beépítésre nem [szánt] területek övezeteiben a telekhatártól mért 3 méteres távolságon belül nem helyezhetők el, kivéve: a) közmű-becsatlakozási műtárgy; b) hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig illetve 4 m2 alapterületig; c) kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével. ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 2 db létesíthető cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m2 lehet. (8) A műtárgynak nem minősülő kerti építmények brutto alapterülete legfeljebb 20 m2 lehet." A kerti építmény TÉKA 5.§ 63. pontjában definiált fogalom: "a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és kerti eszközök tárolására szolgáló építmény, valamint a rendeltetéstől függetlenül telkenként egy, legfeljebb 20 m2 vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tető, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,00 méter, ide nem értve a gépjárműtárolót". Véleményem szerint a kerti építmény fogalmának bevezetése feleslegesen és kezelhetetlenül elbonyolította az építmények fogalmi rendszerét, ezért a kifejezés teljes mellőzését javaslom a HÉSZ-ben. A 2025. január elsején hatályba lépő TÉKA a 47.§-ában a korábbiaknál részletesebben szabályozza az elő-, oldal- és hátsókertben elhelyezhető építményeket, amit terjedelmi okokból itt nem tudok idézni. Az építési szabályzatunkban tehát csak azt kell kikötnünk, amit a TÉKÁ-nál szigorúbban szeretnénk szabályozni. Én egyetlen ilyet javasolok, a hatályos szabályzatunkkal is összhangban (a hatályos 28.§ (7) bekezdés helyett): „Oldalkertben épület nem helyezhető el, kivéve egy, legfeljebb 12 m2 vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tetőt." A TÉKA ezt 20 m2-ben maximálja, azonban ez már nyitott gépjármű-tároló elhelyezésére is lehetőséget biztosít, ami Pécselyen nem jellemző, és a telkek keskenységéből kiindulva nem is kívánatos. A kerti kiülő azonban indokolt, mint a lakótér kiterjesztése, nyári ebédek, vacsorák, kerti tevékenységek színtere.
18.	**Jankó Melinda** 1095 Budapest, Dandár utca 22/A 3. em. 6.	Javasolja, hogy **"a tetővel fedett kerti építményekre vonatkozó, maximum 12 m2-es vízszintes vetület korlátozás törlésre kerüljön"**. Indoklása az előző ponttal gyakorlatilag azonos, kiegészítve azzal, hogy a módosítás a településképi szempontokat véleménye szerint érdemben nem befolyásolja.	

			A HÉSZ idézett 28.§ (8) bekezdését törölni javaslom, mert a melléképület méretének ez valóban túlzott korlátozása. A 30%-os beépíthetőség, illetve a TKR 12.§ (18) bekezdésének azon előírása, miszerint „állattartó és egyéb melléképítményeket a főépület mögött, vele azonos telekhatáron kell elhelyezni", elegendő a melléképületek zavaró elburjánzásának a korlátozására. A TKR utóbbi mondatát ellenben célszerű lenne a HÉSZ melléképítményekről szóló fejezetébe áthelyezni, és pontosítani ilyen módon: „Állattartó építményeket és melléképületeket - a 28.§ (7) bekezdésben foglaltakat kivéve - a főépület mögött, vele azonos telekhatáron, vagy a hátsókertben, a hátsókerti telekhatártól legalább 1,5 méterre kell elhelyezni, az állattartó építmények védőtávolságait is figyelembe véve." A hátsókertben a melléképületek tiltása indokolatlan, hiszen a településképben nem játszik szerepet, általában kevéssé vagy egyáltalán nem látszik, és a szomszédos telkek hátsókertjeinek használatát sem zavarja. **A kerti tárolókra vonatkozó méretkorlát eltörlésére vonatkozó javaslatot tehát elfogadásra javaslom, az oldalkertben elhelyezhető épület 12 m2-es korlátozásának eltörlését nem.** Ezen felül javaslom megvizsgálni azt a lehetőséget, hogy bizonyos méretkorlát fölött, oldalhatáron álló beépítés esetén a telek mindkét oldalhatárára építeni lehessen, mert ez a településen létező képlet, és egyszersmind a két épület közötti térköz méretére előírni egy minimumot.
19.	**May Szilvia**	Kiemelten fontosnak tartja, hogy **a hegygerinc szintvonala fölé nyúlóan ne lehessen építkezni.** Véleménye szerint ez az utóbbi időben megindult gyakorlat rombolja a tájképet nagy területekre kiterjedően.	**Elfogadásra javaslom.**
20.	**May Szilvia**	**Nem ért egyet azzal, hogy kivágási engedélyt lehet kérni fenyőfákra.** Véleménye szerint a táj arculatát meghatározzák, ezért védeni kellene őket.	A javaslat tartalmilag nem a helyi építési szabályzat hatáskörébe tartozik, ezért az **elfogadását nem javaslom.**
21.	**May Szilvia, Mázló Eszter**	**Támogatják a visszavadult mezőgazdasági területek erdővé történő átminősítését, bár Eszter megjegyzi, hogy ki kell zárni, hogy a tulajdonos tarvágásra engedélyt kaphasson.**	Nemzeti Parki területen a tarvágás elképzelhetetlen. Emellett a fakivágási terv nem a helyi építési szabályzat hatáskörébe tartozik, ezért az észrevétel partneri észrevételként nem értelmezhető. Intézkedést, **döntést nem igényel.**
22.	**Molnár Árpád**	**Kéri a 075/5 c alrészlet Mk/2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe történő sorolását.** Indoklása szerint a telek környezetében is kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt telkek vannak. Szőlőművelést és gyümölcstermesztést kíván folytatni a területen, ehhez volna szüksége épületre.	A kérelem teljesítése mellett szól, hogy a tárgyi földrészletet keleti, nyugati és déli oldalról valóban kertes mezőgazdasági területek határolják, bár ezek csak részben műveltek. A kérelem teljesítése ellen szól ugyanakkor, hogy a szőlőhegyeken a már hatályos építési jogokat is túlzónak találjuk, és éppen jelen módosításban tervezzük csökkenteni ezeket. Ennek a célnak ellentmondana új építési jogok keletkeztetése. Ellene szól továbbá, hogy a balatonfelvidéki szőlőhegyek eredeti gazdasági funkciója nagy mértékben megszűnt, sokkal kevesebb szőlőültetvényre van szükség, ezért a művelt területek zsugorodása az erdőterületek javára mindent egybevetve pozitív folyamat, ez a telek pedig éppen az erdő és a mezőgazdasági terület határán van, tehát a visszaerdősülési folyamat része lehet. További ellenérv, hogy kertes mezőgazdasági területbe sorolása esetén 80%-ban szőlővel kellene beültetni, ami számos fa kivágását vetíti előre, hiszen az alrészlet félig beerdősült. **Mindezek miatt a kérelem támogatását nem javaslom.**
23.	**Terlethné Bálint Anna és Terleth Mátyás**	**Kérik a tulajdonukban lévő 2001/1, 2001/2, 2007/3 és 2007/4 helyrajzi számú, összesen 33300 m2 területű ingatlanok területén különleges mezőgazdasági övezet létrehozását, amely a következő lehetőségeket nyújtja:** **1 egy telken több épület elhelyezhető,** **2 lakófunkció megengedett,** **3 terepszint felett 100-150 m2-ben,** **4 terepszint alatt 150-200 m2-ben maximálná az elhelyezhető épület bruttó alapterületét.** Kérelmüket azzal indokolják, hogy a birtokukban lévő, egy tagban elhelyezkedő telekterület a kertes mezőgazdasági területre jellemző telekméretnél nagyságrenddel nagyobb, emiatt nem illik rá a kertes mezőgazdasági terület szabályozása, valamint, hogy vegyes gazdálkodást, ökológiai szemléletű családi gazdaságot szeretnének létrehozni a területen. Kérik, hogy az övezeti előírások kidolgozásába konzultációs jelleggel legyenek bevonva.	A különleges mezőgazdasági övezet létrehozását indokoltnak tartom, mert egyedi helyzetet teremt, hogy egy tulajdonos kezében van egy tagban több mint 3 ha földrészlet kertes mezőgazdasági övezetben, amely ráadásul a tulajdonos elmondása szerint szőlőművelésre csak korlátozottan alkalmas. Egy ilyen méretű gazdaságot, különösen ha vegyes művelésű, ökológiai szemléletű, nem monokulturális, csak úgy lehet hatékonyan működtetni, ha a művelői helyben laknak, tehát a lakórendeltetés elhelyezhetőségét is megalapozottnak tartom. Fontos szempont, hogy a terület erdőkkel körbevett völgy, rejtett helyzetű, tájképi szempontból nem hangsúlyos, nem adódik rálátás sehonnan. A kérelmet elfogadásra javaslom, és az övezet szabályozásának részleteit a tervező és a kérelmező bevonásával javaslom kialakítani. Fontosnak tartom, hogy ha a kérelmező engedményeket kap az elhelyezhető épületek számát és méretét tekintve, akkor az csak a három hektárra egyben vonatkozzon, ne legyen lehetőség felosztani a területet, és a kedvezményeket több telken is érvényesíteni, tehát a kialakítható és a beépíthető legkisebb telekméretet magasan kell meghatározni. Ezzel elkerülhető a spekuláció és a túlépítés. **A kérelmet elfogadásra javaslom.**

24.	**Tőgyi Balázs és Tőgyi Regina**	**Kérik, hogy a tulajdonukban álló 075/2 helyrajzi számú földrészlet d alrészlete Kb-Rek3 övezetbe kerüljön átsorolásra.** Kérelmüket azzal indokolják, hogy a terület korábban (a 2016-os rendezési tervben) Mk/2 övezetbe tartozott, 2023-ban lett a magterület része a telek a, b és c alrészlete, a d alrészlet pedig Mk/3 övezeti besorolást kapott, így épület elhelyezése jelenleg nem lehetséges. A szóban forgó telekrészt a szomszédos 1306/1 helyrajzi számú, már Kb-Rek3 övezetbe tartozó földrészlettel kívánják összevonni, ahol ökológiai szemléletű gazdálkodást folytatnak, bemutató tudástárat fejlesztenek, képzéseket és eseményeket rendeznek, civil egyesületi munkát végeznek. Tőgyi Balázs szóban elmondta, hogy az 1306/1 helyrajzi számú területen a már beállt ökológiai művelés, a telken álló épületek illetve az elbontandó jurta helyett tervezett közösségi épület minden helyet elfoglal, az új területen a lakóházukat kívánják felépíteni.	Az érintett 075/2 d alrészlet területe cca. 3200 m2, a csatlakozó 1306/1 helyrajzi számú földrészleté cca. 4700 m2. A telekméretek nem indokolják a környező telkektől eltérő szabályozást. A háromszöghöz közelítő formájú területet északról és délkeletről be nem építhető övezetbe sorolt telkek határolják. (erdő és általános mezőgazdasági terület.) A Kb-Rek3 övezetbe tartozó telkeknek terepszint felett 5%-át, terepszint alatt 3%-át lehet beépíteni, az épületek maximális méretére és darabszámára vonatkozóan nincs előírás. Tehát az övezet több szempontból is kedvezményes még a beépíthető kertes mezőgazdasági övezetekhez képest is. A kérelem elfogadása esetén a tárgyi földrészletre lehetőség volna olyan méretű épületet építeni, amilyenhez hasonlókat jelen HÉSZ-módosításban éppen meg szeretnénk akadályozni a kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető maximális épületméret leszállításával. Véleményem szerint a kedvezmény további növelése nem indokolt, és nem felel meg az egyenlő bánásmód elvének, a többi telektulajdonoshoz képest a kérelmezőt pozitívan diszkriminálná. Felmerülne kompromisszumos megoldásként, a kérelmezővel egyeztetve a telekrész kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása, hiszen így a tágabb környezetében található hasonló besorolású telkekkel azonos építési jogokat kapna, azonban ebben az esetben az építés feltétele a szőlőművelés lenne a telek területének 80%-án, ami fák kivágásával járna, hiszen a légifotón jól láthatóan a területen számos fa található. Valamint a kérelmező tevékenységi körébe valószínűleg nem tartozik bele a szőlőművelés. Mindezen okokból **a kérelem elutasítását javaslom.**
25.	**Szőnyi Károlyné** 8245 Pécsely, Hosszú utca 56/A	**Kéri a 95/2 helyrajzi számú ingatlanának közel egyharmadát érintő Zkp/1 jelű közpark övezet megszüntetését.** Kérelmét azzal indokolja, hogy közparkra falusi környezetben nincs igény, a lakóterület soha nem fog megvalósulni, mert fizikailag kivitelezhetetlen a közművek kialakítása. (Véleménye szerint legfeljebb a Templom utca felől lehetne egy házsort kialakítani.)	**Kérjük, hogy a tervező vizsgálja meg a belső fekvésű kiszabályozott lakótelkek kialakíthatóságát, a közművek bevezethetőségét, és a közpark alternatív kijelölését.** Minthogy minden érintett telek kifut a Templom utcára, minden tulajdonosnak maradna egy értékesíthető lakótelke akkor is, ha a lakóterület a kérelmező javaslatának megfelelően csak a Templom utcai teleksorra korlátozódna.
26.	**Heinrich Róbert Kálmán**	**Kéri a 059/1 helyrajzi számú földrészlet általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe történő átsorolását**, hogy a telken álló, szabálytalanul épült épület bekerülhessen az ingatlan-nyilvántartásba. Kérelmét azzal indokolja, hogy a telek beépítése és használata a kertes mezőgazdasági övezetnek megfelel.	Az országosan általános mezőgazdasági övezetbe sorolt terület 95%-át a szabályozási tervben is általános mezőgazdasági területbe kell sorolni. A fennmaradó 5%-nyi mozgásteret véleményem szerint célszerű fenntartani közösségi, önkormányzati célokra, vagy olyan esetekre, amikor a mezőgazdasági használat valamilyen körülmény folytán nem folytatható, például belvíz, rossz talajminőség, stb. Lakossági építési szándék indokával **nem javaslom** az általános mezőgazdasági területek beépíthető övezetbe történő átminősítését.
27.	**Szalai Marietta**	**Kéri a 789/2 és 789/4 helyrajzi számú telkeit elválasztó 789/3 helyrajzi számú útszakasz közút-jellegének megszüntetését**, hogy megvásárolhassa, és ily módon a telkeit egyesíteni tudja.	Nem látom akadályát. Az útszakasszal érintkező 059/6 helyrajzi számú telek megközelítése másik irányból megoldott. **A kérelmet elfogadásra javaslom,** azonban vizsgálandó, hogy a 059/6 helyrajzi szám a természetben valóban megközelíthető-e.
28.	**Soós Gyula** 1021 Budapest, Labanc utca 12. mf. 2. **Jankó Melinda** 1095 Budapest, Dandár utca 22. A ép. 306.	**Kérik, hogy a szabályozási terv tegye lehetővé a 65/2 keskeny teleknyúlványának a 65/1 helyrajzi számú telekhez történő csatolását**, annak ellenére, hogy a 65/2 helyrajzi számú telek nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb kialakítható telekméretet. Kérelmüket azzal indokolják, hogy az érintett telekrész formájából adódóan a 65/2 számára használhatatlan, hasznosítani csak a 65/1-gyel együtt lehet, jelenleg is a 65/1 tulajdonosa használja és tartja rendben.	**Elfogadásra javaslom** a kérelmet, a kérelmező indoklásával egyetértek.
30.	**Somogyi Gábor** 8233 Balatonszőlős, Malomrét utca 7.	Kérelmező az 565/1 helyrajzi számú önkormányzati út nyomvonalának olyan módosítását kéri, hogy a félig az úton, félig a tulajdonában álló 566/3 helyrajzi számú földrészleten álló gazdasági épület teljes egészében az 566/3 helyrajzi számra kerüljön. Ezzel egyszersmind az út térképi és természetbeni helyzete is fedésbe kerülne egymással. A présházat és a pincét a kérelmező családja építette és évtizedek óta jóhiszeműen használja, 2026 áprilisában a főépítész ügyfélfogadásán jutott tudomásukra, hogy az épület nagyobbrészt nem a saját telkükön áll.	**A kérelmet támogatom**, megítélésem szerint a gazdát cserélő földdarabot telekáron lenne méltányos a kérelmezőnek átadni, az épületet pedig már eleve a kérelmező tulajdonának tekinteni, ha erre van jogi lehetőség, hiszen a sajátjukként építették, tartották karban és használták évtizedekig.

31.	**Gyepes Balázs** és **STS Business Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság,** képviseli Gyepes Krisztina ügyvéd	Kérelmező az Lf/1 jelű falusias lakóövezetben kéri 5% terepszint alatti beépíthetőség biztosítását.	**A kérelmet támogatom**, véleményem szerint mezőgazdasági régióban, borvidéken respektálható igény a lakóövezetben pince építésénk lehetősége. A terepszint alatti beépítés telken belüli helyének szabályozását ki kell dolgozni.
32.	**STS Business Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság,** képviseli Gyepes Krisztina ügyvéd	Kérelmező a 0149/6 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolását kéri Kb-Rek/2-ről Kb-Rek/1-re változtatni, valamint kéri az Önkormányzat együttműködését abban, hogy a területen több helyrajzi számot érintő turisztikai fejlesztés folyamatban lévő tervezése során később felmerülő módosítási igények jelen módosítási eljárás tervezési szakaszában befogadásra kerüljenek.	A tervezett projekt koncepciótervét polgármester asszonnyal megismertük, alapvetően **támogathatónak** találtuk. Egy helyi védett, használaton kívüli, pusztuló, kastély méretű panzióépület felújítása és használatbavétele is része a tervnek, ami egyértelműen pozitívum. A panzióépület bővítése mellett kis alapterületű, földszintes épületek lazán elszórt telepítése történik, környezetre érzékeny, szelíd módon. A szabályozás és a beruházás összhangba hozásának nem feltétlenül az a legjobb módja, amit kérelmező javasol, a végleges megoldás háromoldalú egyeztetések során kell, hogy kialakuljon az önkormányzat, a tervező és a kérelmező között, amelyben a tervező aktív közreműködésére is számítunk. Az érzékeny helyszín és a beruházás mérete okán feltétlenül szükségesnek tartjuk, hogy a terv tervtanácson mérettessék meg, ezt kötelező feltételként kívánjuk előírni.
33.	**Jánosi Máté**	Kérelmező közösségi megoldás keresését javasolja a vadkár-probléma megoldására. Így érvel: "A vadak távoltartása a gazdasági területektől kizárólag a gazdák, illetve a falu összefogásával lehetséges. Az egyéni megoldások (pl. vadkerítés) részben hatástalanok, rontják a tájképet, valamint a szabályokat betartó és kerítést nem alkalmazó gazdálkodókhoz terelik a vadat. A megoldás csak a közösség és a vadásztársaság közös megoldásával érhető el. A vadak búvó- és lakóhelyeinek felszámolásával, ínséges időben a vadak távolabbi etetésével oldható meg - de csak összefogással, egyénileg nem."	Egyetértek a kérelmezővel abban, hogy közösségi megoldást kell keresni a problémára, az összes érintett bevonásával. Azonban úgy gondolom, hogy ez meghaladja jelen településterv-módosítás kereteit. A HÉSZ megtilthatja vagy megengedheti a kerítést, a vadhálót, a villanypásztort, de a tapasztalat azt mutatja, hogy sem ez, sem az nem jó megoldás. A távoli etetés, a vadlétszám csökkentése, az egész dűlőket az erdőktől elválasztó vadkerítés megoldás lehet, de ezek nem a HÉSZ tárgykörébe tartozó feladatok. (A búvóhelyek felszámolásával nem értek egyet, a beerdősülő telkeken található diverz ökoszisztéma önmagában értékes, aránytalan lépésnek tartanám ezeket kiirtani a szőlő védelmében.) **A javaslatot tehát a településtervek szempontjából nem tartom relevánsnak, a kezdeményezést viszont támogatom.**

2. melléklet a …/2026.(IX. 28.) számú képviselő-testületi határozathoz

AZ ÖNKORMÁNYZAT JAVASLATAI AZ ÚJ TÍPUSÚ TELEPÜLÉSTERVEKHEZ

A szövegben előforduló rövidítések:

TÉKA: A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
TKR: Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község településképének védelméről szóló 1/2026. (I.27.) önkormányzati rendelete
HÉSZ: Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII.21.) önkormányzati rendelete
MaTrT.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény
419/2021. Korm. Rendelet: A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendele

	kérelem leírása	főépítész megjegyzése, indoklása, véleménye	tervező véleménye	
1.	Az Mk/1 és Mk/2 jelű övezetek összevonása egy övezetté, amelyben a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m2, a beépíthető legkisebb telekméret pedig 3000 m2	E két övezet jellegre teljesen azonos, sűrűn keverednek a szőlőhegyeken, gyakori, hogy az övezethatár egyetlen telket vagy egy-két telekből álló telekcsoportot fog körbe. Ez erősen korlátozza a telekalakításokat, beszűkül a tulajdonosok mozgástere. Véleményem szerint az azonos adottságokkal bíró egybefüggő területeknek egy övezetet kell alkotniuk, az ilyen szintű fragmentáció nem indokolt. Az Mk/1 jelű övezetbe az 5000 m2 alatti telkek lettek besorolva, az Mk/2-be az 5000 m2 felettiek. Mk/1-ben a kialakítható és a beépíthető legkisebb telekméret egyaránt 3000 m2, Mk/2-ben 5000 m2. Ha az összevont övezet kialakítható legkisebb telekméretét 5000 m2-ben, a beépíthető legkisebb telekméretet pedig 3000 m2-ben határozzuk meg, akkor az új övezet sem beépíthetőség, sem a telkek feloszthatósága szempontjából nem lesz sem szigorúbb, sem engedékenyebb, mint a jelenlegi szabályozás. A telekméreteken kívül csak a beépíthető telek legkisebb szélességében különbözik a két övezet (ez ritkán mérvadó), illetve a beépítettség maximumában, de ez egy már folyamatban lévő módosítási eljárás keretében egységesítve lesz.		
2.	Az Mk/4 jelű övezet megszüntetése a szabályozási tervlapon	Az övezeti jel tévesen került a szabályozási tervlapra, nem tartoznak hozzá szöveges övezeti előírások, a helyi építési szabályzatban nem szerepel.		
3.	A Tk/1 jelű övezet megszüntetése a szabályozási tervlapon	Az övezeti jel tévesen került a szabályozási tervlapra, nem tartoznak hozzá szöveges övezeti előírások, a helyi építési szabályzatban nem szerepel.		
4.	A beerdősült mezőgazdasági területek erdő övezetbe sorolása	Az erdővel határos, kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt telkek között számos olyan található, amelyet sok év óta nem művelnek, és az erdő kiterjedt rájuk, vagy a beerdősülés köztes fázisában vannak (bozót, több-kevesebb fával). Ezen telkek többsége beépíthető, azzal a feltétellel, hogy a telek 80%-án szőlőművelés folyik. Bár a Nemzeti Parknak elviekben lehetősége van ezeket az erdőket megvédeni a kivágástól, mégis célszerű tiszta helyzetet teremteni a szabályozásban, és egyértelművé tenni, hogy ezek a fajgazdag élőhelyek megőrzendők, és nem kívánatos, hogy a helyüket vegyszerigényes monokultúra foglalja el.		

5.	A támfalépítés szigorúbb szabályozása: 15%-os lejtés alatt támfal nem építhető. 15-25%-os lejtésnél legfeljebb 1 méter, 25% feletti lejtésnél legfeljebb 1,5 méter magas támfal építhető és a terepszint függőleges értelemben legfeljebb ugyanilyen mértékben változtatható meg. Támfal csak köz- vagy magánút kialakítása, épület megközelítése érdekében, vagy az épülettől 5 méternél közelebb építhető.	Több támfal épült az utóbbi időben a szőlőhegyeken, amelyek látványos, súlyos tájsebek, és eszköztelenek vagyunk velük szemben, részben mert túl sokat enged a jelenleg érvényben lévő szabályozás, részben mert az építéshatóság által előírt szabályossá tétel túl könnyen kikerülhető hozzátöltéssel, amit aztán az eljárás lezárultával eltávolítanak. Gyakran azért építenek támfalakat, hogy vízszintes zöldfelületeket (pázsitot, szabadidőkertet) hozzanak létre, ami a tájképi és természetvédelmi szempontú közérdekkel ellentétes. Olyan korlátozást kell felállítani, ami nem akadályozza a telek rendeltetésszerű használatát, tehát a mezőgazdasági (remélhetően hamarosan már nem csak szőlő-) művelést, a termények feldolgozását, és ésszerű, szerény mértékben lehetőséget nyújt rekreációs tevékenységekre is, például egy kisebb, asztallal és székekkel berendezett terasz kialakítható. Azonban a telek nagyobb léptékű kertvárosias használata (focizás vízszintes gyepen) nem megengedhető, és a természetes lejtés csak a feltétlenül szükséges mértékben változtatható meg.
6.	A HÉSZ 3.§-ból (fogalommeghatározások) kérjük törölni a 7., 9. és 16. számú meghatározásokat (kerti építmény, melléképület, terepszint alatti beépítettség mértéke).	A kerti építmény fogalma szükségtelenül bonyolulttá teszi a szabályozást, az épület, építmény és műtárgy fogalomhármas elegendő. Egyébiránt pedig mindhárom fogalmat a TÉKA definiálja.
7.	Törlendő a HÉSZ 24.§ (3) bekezdése: "Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető."	A HÉSZ-be változtatás nélkül beemelendő TKR a szerelt kéményt a törlendő bekezdésnél szélesebb körben tiltja (közterületről látszó módon nem helyezhető el).
8.	Törlendő a HÉSZ 25.§ (1) bekezdése: "Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül: a) klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető, b) napenergia hasznosító berendezés a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető. c) napenergia hasznosító berendezés telepítését, ha a településkép védelmi rendelet nem szabályozza, akkor a tetősíkba telepíthető, attól magas tető esetén max 20°-ban, lapos tető esetén 45°-ban emelkedhet ki."	A TKR 10.§ (4) bekezdése szabályozza a napelemek, napkollektorok elhelyezését, a TKR 12.§ (10), 13.§ (4), 15.§ (9) bekezdései pedig a légkondicionáló berendezések kültéri egységeinek elhelyezését (a HÉSZ-nél szigorúbban).
9.	Törlendő a HÉSZ 27.§-a: "Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a Településképi arculati kézikönyv és településképvédelmi rendelet rögzíti."	A HÉSZ és a TKR egybeolvadásával a hivatkozás értelmét veszti.
10.	A HÉSZ 28.§ (1) bekezdése: "Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telekrész övezetbe eső területének megfelelően." kiegészítendő az alábbi pontosítással: "Épületelhelyezés csak akkor lehetséges, ha az érintett telekrész önállóan kielégíti a minimális beépíthető telekméretet."	Az előírás nem ad egyértelmű eligazítást arra, hogy az említett esetben a minimális beépíthető telekméretet hogyan kell figyelembe venni.
11.	A HÉSZ 28.§ (2) bekezdése törlendő: "Új beépítésű területeken - egyéb szabályozás hiányában - az előkert mélysége 5 m."	Ismétlés; tartalmilag megegyezik a HÉSZ 29.§ (4) bekezdésével.
12.	A HÉSZ 29.§ (1) bekezdése törlendő: "A Szabályozási terveken szereplő építési övezeti, övezeti jelekben a „K" jel a kialakult épületmagasságot, kialakult telekméretet és a kialakult beépítési módot jelenti."	A szabályozási terveken szereplő övezeti jelekben K betű csak az övezet nevének rövidítéseként szerepel, pl. Gksz-ben "kereskedelmi", K-T-ben, K-BMÜ-ben "különleges".

13.	A HÉSZ 29.§ (4) bekezdésében: "Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben - amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik - az előkerti építési határvonal a telekhatártól számítva: a) lakóövezetek esetében: 5 m; b) gazdasági övezetek esetében: 10 m; c) egyéb övezet esetében: 5 m." az építési határvonal helyett az építési vonal kifejezést kérjük használni.	Az építési határvonal egy minimális távolságot jelöl a telekhatártól, az építési vonal viszont kötelező távolságot (minimális és maximális egyben). Ha csak határvonalat határozunk meg, akkor - a HÉSZ azon rendelkezéséből következően, miszerint a már részben beépített utcaszakasz esetén az előkerti építési vonalnak a kialakult állapothoz kell igazodnia - az első ház építője határozza meg az egész utca építési vonalát, ami lehet akár 30 méter is.
14.	A HÉSZ 29.§ (7) bekezdése."Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m." így módosuljon: „Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m, azzal, hogy a 3 méteren belül álló, jogszerűen vagy 10 évnél régebben épült épület telekhatártól való távolsága oldalkerti építési határvonalként vehető figyelembe."	A gyakorlatban lehetetlen helyzeteket teremt, hogy a nyeregtetős épület, ha belelóg az oldalkertbe, nem folytatható természetes módon, a nyeregtető meghosszabbításával.
15.	A HÉSZ 30.§ (1) bekezdése törlendő: "Épületek elhelyezése: már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és hátsókert méreteknek egységesen az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell illeszkedni."	Az előkert tekintetében ismétlés, a 29.§ (3) bekezdése ugyanezt mondja, a hátsókert esetében pedig hiba a kialakult állapotot követni, mert az általában sokkal több, mint a TÉKA által előírt 6 méter, és ez lehetetlen helyzeteket eredményezhet a gyakorlatban.
16.	A 32.§ (5) bekezdése törlendő: "Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia."	Ismétlés: a 29.§ (3) bekezdése ugyanezt mondja.
17.	32.§ (7) bekezdés törlendő: "Kialakult teleknagyság út szabályzás következtében a beépíthető teleknagyság alá csökken, a telek akkor is beépíthető, de a csökkent területnagysággal kell a beépíthetőség nagyságát meghatározni."	Beépíthető minimális telekméretet csak külterületen ad meg a HÉSZ, ahol út kialakítása elképzelhető akár egy telek kettévágásával is, minek következtében akár felére is csökkenhet a telekméret, aminek a beépítése nem indokolt. Ezen felül nem könnyű megállapítani, hogy egy telek mérete mikor és minek következtében csökkent a beépíthető méret alá. Ezt a kiskaput érdemes bezárni.
18.	A 38.§ tetőtéri ablakok mennyiségéről szóló (2) bekezdése törlendő.	A TKR szabályozza.
19.	A 48.§ (6) bekezdés törlendő: "Temető terület építési övezeteinek területén - kivéve a 0126 hrsz.-ú telken elhelyezkedő kegyeleti parkot - településszerkezeti (kegyeleti) okokból a kerítés 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,00 m közötti magasságú lehet. A kerítés belső oldalán védőfásítást kell telepíteni."	Nem indokolt.
20.	A 42.§ (4) és (5) bekezdése cseréljen helyet.	A Vt/2 jelű övezetre vonatkozó előírások egy blokkban kell hogy legyenek, máskülönben borítékolható, hogy a később következő figyelmen kívül lesz hagyva.
21.	Az 56.§ (8) bekezdést kérjük törölni: "Mezőgazdasági területek övezeteiben egy telken legfeljebb egy kerti építmény helyezhető el."	Mezőgazdasági területen elhelyezhető egy épület és egy pince. Az épülethez csatlakozóan lehet építeni fedett teraszt is. Véleményem szerint egyéb építmény nem indokolt.

22.	A Kb-Rek/1 övezet beépítési paramétereit kérjük felülvizsgálni.	A Kb-Rek/1 jelű rekreációs övezetben 10%-os a legnagyobb megengedett beépítettség. Az övezetbe tartozó egyetlen telek egy több, mint 4 hektáros szántó, teljesen beépítetlen. A szabályozás által megengedett épületvolumen azonban nem realizálható, mert egy közelmúltbeli jogszabályváltozás eredményeképpen védett természeti területen nem építhető be a szántó művelési ágú terület. Az ügyben egyeztetés történt a Nemzeti Parkkal és az állami főépítésszel. A szántó művelési ág megváltoztatását az egész területre vonatkozóan nem támogatják, azonban a falusias lakóövezet folytatásában egy kisebb részen talán keresztülvihető. A szabályozás újragondolása szükséges a tulajdonosok bevonásával. Véleményem szerint a tulajdonosok számára a felsőbb szintű jogszabály megváltozása olyan mértékű vagyonvesztést jelent, aminek a lehetőség szerinti kompenzálása, például néhány lakótelek kialakításával, támogatható. A lakótelkek kialakítása szerves folytatása lenne a falusias beépítésű utcának, és ezekre nagy lakossági igény mutatkozik. (2016 és 2023 között Vk központi vegyes terület (?!) volt, 20%-os beépítettséggel, 4,5 méteres épületmagassággal.)
23.	Kérjük levenni a szabályozási vonalat minden olyan esetben, ahol épületen megy keresztül, illetve ahol kőkerítés elbontásával járna a szabályozás végrehajtása.	Az épületek elbontása nem reális forgatókönyv, ellenben a szabályozási vonal megköti a tulajdonosok kezét. A kőkerítések értékes elemei a faluképnek.
24.	A 0103/9 helyrajzi számú földrészlet északkeleti részén, a Templom utca mentén kérjük megvizsgálni lakótelkek kiszabályozásának lehetőségét.	A település nagy vonzerővel bír, az ingatlanárak felszöktek, nagy az igény építési telkekre. A falusi beépítés szerves folytatásaként kialakított lakótelkek környezetbarátabb és tájképi szempontból kíméletesebb megoldást jelentenek, mint a szőlőhegyeken épített lakó- vagy nyaralóépületként használt gazdasági épületek. A terület magterülettel érintett, megvizsgálandó, hogy ennek módosítására van-e lehetőség. Ezenfelül egy légkábel halad át a telken átlós irányban, ami nehezíti a beépítést.
25.	Kérjük a 295 helyrajzi számú lakóterületi földrészletről a magterület levételét.	A Nemzeti Parkkal egyeztettünk, megerősítették, hogy a tárgyi telekre furcsán, hegyes szögben betüremkedő magterületi kontúrvonal rajzi hiba, a 295 hrsz. területe valójában nem magterület, csak szomszédos vele.