



SUKORÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

8096 Sukoró, Óvoda u. 2/a.

Tel./fax: 22/475-521, 22/598-007

e-mail: spolghiv@t-online.hu

Szám: S/3649-7/2025.

Tárgy: Sukoró Fiatalokért Központ hrsz.: 022/8

Hivatkozási számok: FE/KTF/11120-7/11/2025. és
FE/KTF/11120-11/2025.

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

**Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Hulladékgazdálkodási Főosztály
Engedélyezési és Szakhatósági Osztály**

8000 Székesfehérvár, Hosszúsétatér 1.
Hivatali Kapu: FMKHKOTE, 733602766

Tisztelt Főosztályvezető Úr!

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A fenti hivatkozási számú dokumentumokra az alábbi

NYILATKOZATOT

észrevételeket, jelzéseket teszem, amelyeket már a beruházás legelején, tervezésénél és döntéshozataloknál indokolt és nagyon fontos tisztázni és figyelembe venni az alábbiak szerint.

Tájékoztatom, hogy a mellékelt megkereső levelet küldtük el a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. Velencei Üzemvezetőség igazgatójának, amelyre az idő rövidsége miatt még nem kaptuk meg írásban a választ. Szóbeli tájékoztatást kaptunk azonban a kérdéseinkre vonatkozóan, hogy azok pontos megválaszolása hidraulikai számítások, méretezések és modellezések alapján lehetségesek. Ezek elkészítéséhez szükséges ismerni a vízigényt és a keletkező szennyvíz mennyiségét. Mindez összetett feladat, így hosszabb időt igénybe vevő munkafolyamat vég-eredménye lesz majd.

Az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet) alapján és ennek függvényében a tervezett leendő EFOTT Ifjúsági Központ megépítése is a kiemelt beruházás része, ahol hozzávetőlegesen kb. 2000 fő lakosság/felhasználó számmal kellene számolni annak megépülése, használatba vétele esetén. Ennek kapcsán megjegyzem, hogy Sukoró Község Önkormányzatának képviselő-testülete évek óta tervezte a Sukoró lakosság számának megállítást, ennek megfelelően a rendeletünk előkészítése folyamatban van. Az önrendelkezési rendeletünket is ennek alapján fogjuk megalkotni figyelembe véve a Sukoró jelenlegi településképi és lakosságvédelmi szempontjait, élıhetőségét.

Sukoró állandó lakosainak száma 2121 fő, amely a nyári időszakban – tekintve, hogy jellemzően üdülőfaluról van szó – kb. 5000 főre duzzad a nyaralókkal együtt. Ehhez jönne még az **EFOTT Fiatalokért Központ**ban tartózkodók száma, amely **kb. 1500 fő.** és a **365 lakásos „Sukoró lakópark”** tervezett lakosság száma: **kb. 1300-1500 fő** (amelyet szintén a közelben lévő 019/3-hrsz-ú ingatlanra terveznek ugyanezen kiemelt beruházás részeként). Összességében véve **kb.10.000 fő körüli (lakosság)számmal kell számolni.**

Mindezek alapján az ivóvíz és szennyvízhálózat kapacitásának, valamint az egyéb energiaforrások előzetes vizsgálata elengedhetetlen már a tervezési szakasz legelején.

A Sukoró – Fiatalokért Központ fejlesztéshez készült **előzetes vizsgálati dokumentációban** (a továbbiakban: előzetes vizsgálati dokumentáció) az elvezetett szennyvíz mennyisége a 16. oldalon 270 m³/nap, a 20. oldalon a keletkező szennyvíz mennyisége 250 m³/nap. Kérem tisztázni, hogy **miért van eltérés a két adat között.**

Az előzetes vizsgálati dokumentáció a Fiatalokért Központ üzemeltetéséhez felmerült **ivóvíz-igény beszerzésére nem tér ki**, de megemlíti, hogy „*A térségben a gránit nagy része vízzáró, így vízbeszerzésre nem alkalmas. Ennek megfelelően a térség vízellátása regionális távvezetési rendszerről történik.*” A területen a szükséges infrastruktúra nem biztosított és a közeli Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Akadémia fejlesztésénél már jelzésre került, hogy nyári nagy vízfogyasztású időszakban a regionális hálózatot kiszolgáló vízbázison lévő szivattyúk folyamatosan üzemelnek és a meglévő hálózat kapacitása ebben az időszakban esetenként már felső határán mozog. A Fiatalokért Központ beruházása várható hatása tehát mindenképpen **túlmutat a közvetlen hatásterületen, így önmagában nem is vizsgálható.**

Megjegyzem, hogy az előzetes vizsgálati dokumentáció nem tesz említést a **locsolóvíz igényről**, ezért ez felülvizsgálandó.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció szerint „*A tervezési terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004 Korm. rendelet által meghivatkozott VITUKI térkép szerint fokozottan érzékeny területen található.*”. Fokozottan érzékeny területen nem lehetséges a parkoló területen összegyűlt vizek elszikkasztása. Kérem tisztázni, hogy a beruházás tervezett **parkoló területén összegyűlt csapadékvíz elvezetése hova kerül elvezetésre.**

Az előzetes vizsgálati dokumentáció szerint „*Az élőhely másodlagos, rossz természetességű, ott védett növényfajok nem fordulnak elő.*” Jelzem, hogy a területen két védett növényfaj is található, az egyik a **pusztai árvalányhaj**, a másik a **borzas csajkavirág**. A csajkavirág hazánkban kifejezetten ritka, és lényegében csak az Alföldön és az azzal határos hegylábakon található, de csak egymástól távoli helyszíneken, kivéve a Kisalföld egy kisebb részét. Az előfordulása Pákozdnál ismert, innen kerülhetett a beépítésre szánt területre is. A **védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről** szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet alapján **mindkét növényfaj védett növény**. Az előzetes vizsgálati dokumentáció nem tartalmaz semmilyen adatot az ingatlanon ezen növényfajok védettségének fenntartására vonatkozóan, ezért ezt kérem tisztázni.

Fenti tények kérdéseket és aggályokat vetnek fel a településvezetés és a jelenleg itt élő állandó és üdülő lakosság szemszögéből is.

Kérem, kerüljenek bekérésre a szakági tervezőktől az energia (azaz: víz, villany, gáz, szennyvíz) felhasználásra vonatkozó igények és az ezek alapján a vonalas létesítmények üzemeltetőitől a szakvélemények annak megvizsgálása érdekében, hogy a tervezett beruházások nem veszélyeztetik-e a jelenlegi és a tervezett felhasználói igényeket.

A Fiatalokért Központ és a 365 lakásos „Sukoró lakópark” megvalósulását, az ezekkel járó hatásokat, terheléseket – bár külön-külön beruházások –, de véleményünk szerint együttesen kell vizsgálni, hiszen összefüggő területeken fognak megvalósulni a 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet szerint.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció szerint *a kivitelezés (és felhagyás) környezeti hatásai*: „a táj szerkezete változik”. Az ingatlan az **Országos Tájképvédelmi Területek** övezetéhez tartozik. *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* alapján a **tájképvédelmi terület övezete**: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében **kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.**

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a **tájképvédelmi terület övezetével érintett területre** a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében meg kell határozni:

- a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- **településképi rendeletben a településképi követelményeket.**

A tárgyi ingatlan *Sukoró Község Önkormányzata Képviselő-testületének Sukoró Község településképi védelméről szóló 21/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelete* (továbbiakban: Településképi rendelet) **3. melléklete** szerint **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület**, ezért a településképi védelme szempontjából kiemelt területnek minősül.

A Velencei-tó keleti és déli partjainak közvetlen vízpartjainak mintegy 60-70%-áról az adott ingatlan szabadon látható (nem takarja se nádas sziget, se egyéb objektum). Az eredeti, természetes állapotában a tájkép összefüggően a Velencei-tó észak-nyugati végétől a Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Akadémia már beépített területéig egy természetes, erdős, mezős, vízpartos, nádas tájképet jelent, amelybe adott beruházás egyértelműen beavatkozna, **csökkentené az összefüggő természetes tájkép hosszát és növelné az Akadémia létesítményével összességében a beépített látványt a természetes látvány rovására.**

A Településképi rendelet 32. § (2) bekezdése a településképi védelme szempontjából **kiemelt területeken** a településképi és a tájkarakter védelme érdekében a külterületen az épületek tájba illően, szabadon állóan helyezhetők el az alábbi előírások szerint:

- A tető lejtésének 35 és 45 fok között kell lennie, ettől eltérni a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án lehet, kivéve 20 m homlokzatszélességet meghaladó épületszélességű mezőgazdasági építmény, tároló stb., amely esetén a tetőhajlásszög 35 foknál kisebb is lehet.
- Az épületek színezésénél a természetes anyagok színeit, az épített és a természetes környezetbe illően kell alkalmazni:
- Az épületek tetőfedő anyagának színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötét szürke lehetnek, ettől eltérni a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án lehet.
- A vakolt felületeken a fehér és tört-fehér színek előnyben részesítendőek, a zöld, kék, lila, rózsaszín, piros színek és különböző árnyalatai, valamint rikító színek nem alkalmazhatók.

A Településképi rendelet 32. § (5) bekezdése előírja, hogy a településképi védelme szempontjából **kiemelt területeken törekedni kell a kialakult tájhasználat**, telekstruktúra, a hagyományos beépítési módok **megőrzésére**. Új épület építése esetén a tájba illesztésre fokozottan figyelni kell.

A Fiatalokért Központ állókorcos fémlemez fedéssel és nagytáblás kompozit fémlemez homlokzati burkolattal készülő szabadidő központja és a fémlemez tetőfedéssel és nagytáblás expandált fémlemez külső burkolattal készülő mobilházak esetében a tájba illesztése nem valószínű, a tervezett építmények nem felelnek meg a településképi követelményeknek, nem illeszkednek Sukoró kialakult településképiéhez, településképi arculatához.

A sportpályák tó közeli elhelyezkedése azok homokkal való borítottsága okán a jellemző Északi szél esetén terhelni fogja a Velencei-tó vizét és a strandolókra is zavaró hatással bírhat. Nem tudjuk elfogadni azok tó közeli elhelyezését, kialakítását. Elengedhetetlennek tartjuk, hogy a beruházásra kijelölt 022/8 hrsz-ú „félsziget” meg maradjon eredeti zöldfelület állapotában, az itt élők és a település vezetők elvárásainak megfelelően. Javasoljuk a fenti ingatlan tervezett beépítésének felülvizsgálatát! Javasoljuk, hogy Sukoró ezen érintetlen partszakasza változatlan állapotában megmaradjon úgy, hogy a Fiatalokért Központ elhelyezés igazodjon a Kovács Katalin Akadémiához, abban a parti sávban történő elhelyezéssel (Sukoró 019/13 hrsz).

Megjegyzem, hogy a jelenleg rendelkezésre álló előzetes vizsgálati dokumentáció látványterve és a helyszínrajz nem fedik egymást.

Fenti észrevételek mellett – figyelemmel a Velencei-tó közelségére, az Arborétum szomszédságára –, valamint az S/3649-6/2025. számú szakhatósági állásfoglalásban foglaltakra tekintettel, kérem a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti teljes környezeti hatástanulmány elkészítését és a Fiatalokért Központ építészeti terveinek felülvizsgálatát.

A Sukoró Község Képviselő-testülete a helyi építési szabályzat módosításához a Fiatalokért Központ megvalósíthatósága miatt már korábban sem járult hozzá.

Észrevételeink és érvelésünk alátámasztására csatoljuk a 365 lakásos „Sukoró lakópark” kapcsán az Országos Építészeti Tervtanács konzultációs véleményét.

Köszönöm szíves együttműködésüket előre is!

Sukoró, 2025. november 21.

Tisztelettel:




Mészárosné Hegyi Gyöngyi Éva
polgármester

Mellékletek:

- DRV Zrt megkereső levél
- Szakhatósági állásfoglalás
- Országos Építészeti Tervtanács konzultációs véleménye

Kapják:

1. Címzett
2. dr. Petrus József Csaba, Sukoró Község Önkormányzatának megbízott főépítésze
3. Irattár



SUKORÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

8096 Sukoró, Óvoda u. 2/a.

Tel./fax: 22/475-521, 22/598-007

e-mail: spolghiv@t-online.hu

Szám: S/3649-4/2025.

Tárgy: Sukorói Fiatalokért Központ hrsz.: 022/8

DRV Zrt- nek levél

DRV Zrt.

Velencei Üzemvezetőség

2481 Velence, Szabolcsi út 40.

Tisztelt Bárdos Csaba Úr!

Az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban Kiemelő Kr.) kiemelt beruházás keretében a Sukoró 022/8 hrsz-ú ingatlanra Fiatalokért Központ építését tervezik.

110 db 4 (+2) férőhelyes mobilház telepítését, 1300 m² hasznos alapterületű multifunkciós csarnok kialakítását, valamint kemping kb. 300 sátor és 25 lakókocsi részére, zuhanyzók, illemhelyek kialakításával.

A várható jelen lévő vendégek száma minimum 1500-2000 fő, tehát egy kistépülési méret. Konkrét vízigény számítás és szennyvíz elvezetési adatok még nincsenek birtokunkban.

Tudomásunk szerint ennek a területnek nincs ekkora kapacitású vízellátása és a csatornarendszerre történő csatlakozása sem történt meg az infrastruktúra hiánya miatt.

Véleményünk és a tapasztalatok szerint ennek a teleknek a beépítése Sukoró település magasabban fekvő (a jelenlegi falu) részein lévő ingatlanok biztonságos vízellátását súlyosan veszélyeztetné. Nyári csúcsidőszakban már több alkalommal voltak nyomás gondok a vízellátásban a magasabban fekvő településrészekben.

Kérjük szíves szakmai állásfoglalását és nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a Sukoró 022/8 hrsz-ú ingatlan beépítése és vízellátása, valamint a szennyvízelvezetése biztonságosan megoldható-e, vagy sem és ha megoldható akkor milyen feltételekkel. Kérjük arra is térjen ki, hogy veszélyezteti-e a jelenlegi víz ellátást és szennyvíz elvezetést a faluban, vagy sem, továbbá fontos azt is tudni, hogy az Agárd-i szennyvíztisztító telep képes-e ezt a hatalmas mennyiségű szennyvizet befogadni.

Kérjük a fejlesztési költségvonatokkal is kalkuláljanak és a jelenleg amortizálódott közmű hálózat megújítása is időszerű lenne (csőtörések, stb. miatt). Az ellátatlan településrészek (Gádé zártkert) fejlesztésére is évek óta várnak a lakosok, ahol életvitel szerűen laknak családok és egyre többen költöznek oda.

Felelős település vezetőként szeretnénk tisztába lenni azzal, hogy a jogszabályok előírásai szerinti vízhálózat és a szennyvíz kapacitás megfelel-e a tervezés alatt álló fejlesztésnek, hiszen az elbírálásnál ezt figyelembe kell venniük a döntéshozóknak.

Kérjük szíves szakmai állásfoglalását, véleményét mihamarabb megadni szíveskedjen, hogy azt az illetékes döntéshozóknak be tudjuk nyújtani!

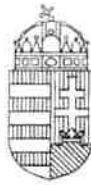
Köszönjük szíves együttműködését előre is!

Sukoró, 2025. november 18.

Tisztelettel:

Mészárosné Hegyi Gyöngyi Éva
polgármester





ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

Iktatószám: EPAT/7772-1/2025/ÉPFO

Konzultációs vélemény

a Sukoró, 019/3 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett 356 lakásos "Sukorói lakópark"
dokumentációjáról

A tervtanács neve, székhelye:

Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Államtitkárság
Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács)
1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

A tárgyalás ideje, helyszíne, a Tervtanács összetétele:

2025. október 9., csütörtök 10:15

Építési és Közlekedési Minisztérium

1054 Budapest, Alkotmány utca 5. földszinti tárgyaló

A Tervtanácsi ülésen szavazati joggal részt vett tagok:

- Perényi Lóránt – helyettes államtitkár, a tervtanács elnöke nevében
- Dénes Eszter
- Fejérdy Tamás DLA
- Varga Tamás DLA
- Mohácsi Sándor
- Lázár Antal DLA

Az ülésen tanácskozási joggal vettek részt a tervezők és a beruházók képviselői. A Tervtanács működését az Építési és Közlekedési Minisztérium jelenlévő munkatársai biztosították.

A tervezett beruházás megnevezése, címe:

Sukorói Lakópark 356 lakással - KONZULTÁCIÓ
8096 Sukoró, , hrsz.: 019/3

Véleményezés alapja:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 61. § (2) bekezdés b), g) pontja, 194. § (4) bekezdése, illetve a 83/2021.(II. 23.) számú kormányrendelet alapján.

Tervező: Kovács Zoltán É 01-0432

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉTKONZ176/2025 számú konzultációs véleménye:

A Tervtanács a dokumentáció áttervezését javasolja.

Indokolás

A Tervtanács a személyesen prezentált dokumentációt konzultációs eljárás keretében vizsgálta, azzal kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tette.

A Velencei-tó arculata a közelmúltban drasztikus változásokon ment keresztül. E folyamat egyik, kétség kívül példaadó eleme az érintett telek szomszédjában felépült Kajak-Kenu Akadémia, mind építészeti minőségében és mértéktartó beépítésében, mind funkciójában.

Másik véglete azonban a természeti környezetbe vagy a települési szövetbe sebként ékelődő beépítések csoportja, annak hagyományos léptékétől idegen paramétereket mutató telekméretek okán és az azt lehetővé tevő szabályozás következtében.

Ezek a korábban ősfás, laza beépítésű telkeken ma rendre eltűntek tűnő társasház- és üdülőfejlesztések valósulnak meg, amelyek léptékük és urbánus karakterük okán a Velencei-tó térségében idegenül hatnak.

A megoldás kulcsa a mértéktartásban rejlik, építészeti igényes megoldásokkal, a környezethez illeszkedő, értékálló, hosszú távon fenntartható fejlesztések formájában.

A konzultációra érkező terv igényes, de nem él a rendkívüli adottságú telek adta lehetőségekkel, a környezettel nem találja a szerves kapcsolatot.

Az építészeti megjelenés alapján az épületek bárhol állhatnának, a műleírás szerint az épületek megjelenése „trópusi luxusépületekére” emlékeztet.

Az ingatlanra tervezett épületegyüttes 356 lakást foglal magába 14 felépítményben, egy pinceszinti egységgel.

A látványtervek is jól mutatják, hogy a bemutatott épülettípusok közül a földszint + két emelet, ami környezetébe illeszkedni tud.

A tervezett beépítés léptéke mellett, a környezettől idegen az épületek telepítése is. A belső, gépjárművel is beközelíthető gyűré és a túlméretezett parkolók pozíciója az élhető és jól használható belső kert kialakítását és élhetőségét ellehetetlenítik.

A beépítési konfiguráció és parkolás újragondolása javasolt, amely során vizsgálandó olyan struktúra meghatározása, amely organikusabb, oldottabb szerkesztéssel jelenik meg, a telekhatárok szigorú feszességét vizuálisan fellazítandó.

Javaslatként fogalmazódott meg a szomszédos beépítés anyag és színhasználatának továbbírása az egységesebb parti látvány érdekében, a szürkék, sötétszürkék helyett a meleg pasztel színek alkalmazása.

Az építészeti és tájépítészeti szempontokon felül, kiemelten vizsgálandó és kezelendő a leendő lakók mindennapi életét támogató szolgáltatások, kereskedelmi egységek, alapellátások mértéke és pozíciója, valamint a teljes körű infrastruktúra kiépítése.

Mindezen építészeti szempontok mellett ki kell emelni a települési főépítész összefoglalását, miszerint:

Körülbtekintő odafigyelés nélkül egy újonnan kialakított lakópark a település harmóniáját tönkre teheti, ezért csak is az évszázadok alatt kialakult településképi tiszteletben tartása mellett érvényesíthetők a tervezett elképzelések. A 365 lakásos épületegyüttes és környezetének tervezett kialakítása nem korlátozhatja indokolatlan mértékben a már meglévő ingatlanok kilátását. A lakópark kialakításának illeszkedni kell a környezet adottságaihoz és elősegíteni a településképi szempontból előnyösebb megjelenését.

Fontos szempont, hogy Sukoró Község Önkormányzat szándéka a beépítési lehetőségek korlátozása, nem pedig növelése, mivel az elmúlt években folyamatosan nőtt a település lakónépessége.

A megnövekedett lakosság miatt keletkező kötelező önkormányzati feladatellátás aránytalan terhet ró a településre, valamint olyan kihívásokat és kötelezettségeket, amelyeknek a saját költségvetése terhére

nem tud eleget tenni. Egy lehetséges újabb lakónépesség ugrásszerű növekedésére nincs felkészülve a település az intézményi hálózat tekintetében sem.

Összességében a Tervtanács a rögzített észrevételek alapján, rendszeres főépítési konzultáció mellett a terv újragondolását javasolja.

Budapest, 2025 OKT 28.

Lánszki Regő elnök nevében

