



Szám: 01/ 51-<sup>224</sup>...../ 2023.

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2023. november 30-i soros ülésére

**Tárgy:** Tihany 12. számú TRE módosításának elfogadása

**Melléklet:** 1. Tihany Településrendezési Eszközök 12. sz. módosítása  
Jóváhagyásra előkészített dokumentáció  
2. 1.5. szelvény Külterület (SZT-5/M7)  
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda -  
záró szakmai véleménye

**Előterjesztő:** Tósoki Imre polgármester

**Ellenjegyezte:** Dr. Percze Tünde jegyző

**Előterjesztést készítette:** Lehoczky Zsuzsanna főépítész

<b>Tárgyalás:</b>	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
<b>Elfogadás:</b>	egyszerű többség	<input type="checkbox"/>
	minősített többség	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Véleményezi:</b>	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	<input checked="" type="checkbox"/>
	Szociális Bizottság	<input type="checkbox"/>

### Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Településrendezési Eszközök 12. sz. módosításával érintett Kertes mezőgazdasági területek a Tihanyi-félsziget különböző részein találhatóak, egykori szőlőhegyek területe. Ezen területek jelenlegi szabályozása nem egyezik meg a 2018. évben hatályba lépett magasabb szintű jogszabályok - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (*továbbiakban: MATrT*) és annak végrehajtási rendeletei (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról – *továbbiakban: MvM rendelet*) korlátozásaival, ezért szükségessé vált a Helyi építési szabályzat kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályainak jogharmonizációja a területrendezési tervek előírásaival.

A szabályozási tervezetnek és alátámasztó munkarészeinek egyeztetési folyamata az Állami Főépítész záró véleményének kiadásával véget ért.

A záró véleményt a Képviselő-testületnek meg kell ismernie, ezért az a 3. mellékletben csatolásra került.

#### **Szakmai véleményem összefoglalása:**

Tihany község településrendezési eszközeinek 12. számú módosítására irányuló záró véleményem – a tervdokumentáció jelen záró szakmai véleményemben foglaltak szerinti javítása, kiegészítése mellett – **egyetértő, javasolom annak képviselő-testületi jóváhagyását.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján **az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.**

Az Eljr.314. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Kérjük, a jóváhagyására előkészített tervezet szerint a helyi építési szabályzat módosító (szövegének és szabályozási tervrészeleinek) rendeleti jóváhagyását.

A rendelet elfogadásával egyidejűleg a Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2022. (V. 27.) önkormányzati rendeletét - a kertes mezőgazdasági területek övezetében változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet – szükséges hatályon kívül helyezni.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot, valamint a rendelet módosítását elfogadni szíveskedjen!

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

**Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
... /2023. (XI.30.) számú határozat**

**Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete nyilatkozik, hogy a Tihany 12. számú TRE módosításáról szóló napirend kapcsán**

- **az állami főépítész és**
- **a települési főépítész támogató szakmai véleményét megismerte, az abban foglaltakat tudomásul veszi.**

**A vélemények alapján a tervezet elfogadását, ezzel együtt a kertes mezőgazdasági övezetekre vonatkozó szabályozás módosítását – a módosító rendelet elfogadásával - támogatja.**

**Határidő: azonnal**

**Felelős: polgármester**

Tihany, 2023. november 23.

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Pereze Tünde  
jegyző



Tósocki Imre  
polgármester





VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/1133-4/2023.

Ügyintéző: Szlobodáné Bártfai Gabriella

Telefon: 06-88/579-344

Hiv.sz.: 01/3292-15/2023

Tárgy: Tihany község településrendezési eszközeinek 12. sz. módosítása

– záró szakmai vélemény –

Tósocki Imre polgármester  
Tihany Község Önkormányzata  
Tihany  
(hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített, „*Tihany településrendezési eszközök 12. sz. módosítása / Teljes eljárás / Záró véleményezési dokumentáció*” megnevezésű, „2023. október” keltezésű záró véleményezési dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.314.) 37-40.§-a alapján veszek részt. A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az Eljr.314. 40. § (2) bekezdés a) pontja szerint az alábbi – záró – szakmai véleményt adom.

**Előzmények:**

Tihany Község Önkormányzata Polgármestere a 115/2021. (V. 14.) számú képviselő-testületi határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról a kertes mezőgazdasági területbe tartozó ingatlanok vonatkozásában.

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4/2016. (IV. 22.) számú rendeletében határozta meg.

Az Önkormányzat 2023. augusztus 15-én lakossági fórumot tartott. A Képviselő-testület a 167/2023. (IX. 28.) számú határozatában döntött a véleményezési szakasz lezárásáról, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elfogadásáról.

Az településrendezési eszközök módosításának egyeztetése során az Étv. 6/A. § (3) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Lehoczky Zsuzsanna** önkormányzati főépítész működik közre.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése az Eljr.314. szerinti általános eljárásban történik. Az Önkormányzat megkeresésére **VE/05/1099-3/2022.** számon közbenső szakmai véleményt adtam.

**A hatályos településrendezési eszközök:**

- a 62/2015. (IV. 09.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- az 5/2015. (IV. 10.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

**Tervezési feladat:**

A szabályozási tervben kertes mezőgazdasági területként lehatárolt területek szabályozási előírásainak felülvizsgálata és módosítása a területrendezési tervekkel összhangban.

**Véleményezésre megküldött tervdokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített, „Tihany településrendezési eszközök 12. sz. módosítása / Teljes eljárás / Záró véleményezési dokumentáció” megnevezésű, „2023. október” keltezésű dokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A Kr. 14. § (5) bekezdése szerint: „A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását.” A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervező nevét, névjegyzéki jelölését, az aláírásokat azonban nem tartalmazza teljeskörűen. A hiányzó aláírásokat kérem pótolni.

**Záró szakmai vélemény:**

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.314. 40. § (1) bekezdésében meghatározott dokumentumok megküldésre kerültek.

A tervező, valamint az Önkormányzat a VE/05/1099-3/2022. számú közbenső szakmai véleményemben kért javításokat nagyrészt elvégezte.

A HÉSZ módosítás 1. §-ában a szakrális műtárgyakra vonatkozó előírást – a MaTrT. 78. § b) pontjában foglaltakra tekintettel – kérem kiegészíteni azzal, hogy legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű szakrális műtárgy helyezhető el. A HÉSZ-ben kérem a zárójeles felsorolások mellőzését és továbbra is kérem a „szakrális építmény”/”szakrális műtárgy” fogalmának a HÉSZ 1. §-ában történő meghatározását az eltérő értelmezések megelőzése érdekében.

Kérem továbbá a HÉSZ módosítás 3. §-ában hivatkozott „gamplng sátor” (glamping sátor) fogalmát is meghatározni a HÉSZ 1. §-ában, szintén az eltérő értelmezések megelőzése érdekében.

A véleményezési szakaszban az érintett államigazgatási szervektől beérkezett kifogásokra, eltérő véleményekre tekintettel az Önkormányzat 2022. november 30-án, majd 2023. július 10-én egyeztető tárgyalást tartott. Valamint a véleményeltérésekre tekintettel kikérte az országos főépítész véleményét a MaTrT. 84. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak<sup>1</sup> értelmezésével kapcsolatosan.

<sup>1</sup> MaTrT. 84. § (2) c) „Kertes mezőgazdasági terület övezetén: ...legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető”

Az Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Államtitkár 2023. május 10-én kelt EPAT/3310-1/2023/TTFO számú levelében kifejtette, hogy „a beépítettség 3 %-os korlátja és az alapterületre vonatkozó 150 nm-es korlát – a jogalkotó szándéka szerint – kizárólag a gazdasági épület kiterjedését szabályozza. A föld alatti pincére vonatkozó, terepszint alatti beépítettséget a településrendezési terv a 3 %-os beépítettségénél magasabban is megállapíthatja.”

Fentiekre figyelemmel, az érintett államigazgatási szervek egyetértésével a „legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség” az Mk1, az Mk2 és az Mk3 jelű övezetekben 5 %-ban, az Mk4 jelű övezetben 10 %-ban került meghatározásra.

Továbbá a HÉSZ módosítás tervezetének 9. §-a kiegészült azzal, hogy a kertés mezőgazdasági terület övezeteinek telkein terepszint alatt legfeljebb egy szint létesíthető. Továbbá azzal is, hogy a gazdasági épület részeként pince legfeljebb a felépítménnyel megegyező bruttó alapterülettel, azzal szerkezeti egységben létesíthető – az övezetben meghatározott megengedhető terepszint alatti beépítettség és az építési hely figyelembevételével.

Megállapítottam, hogy az egyeztető tárgyaláson tett észrevételek alapján a tervezet javításra került, így az eljárás során **nyitott kérdés nem maradt**.

#### **Szakmai véleményem összefoglalása:**

Tihany község településrendezési eszközeinek 12. számú módosítására irányuló záró véleményem – a tervdokumentáció jelen záró szakmai véleményemben foglaltak szerinti javítása, kiegészítése mellett – **egyetértő, javaslom annak képviselő-testületi jóváhagyását.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján az **állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.** Az Eljr.314. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

#### **Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

Az Eljr.314. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

**Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), \*.pdf formátumban és papíralapon kérem megküldeni.**

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Az állami főépítési szakmai feladatokat a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2023. november 14.

**Tisztelettel:**  
Takács Szabolcs  
főispán  
nevében és megbízásából:

**Németh Zsolt**  
állami főépítész

# TIHANY

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 12. SZ. MÓDOSÍTÁSA TELJES ELJÁRÁS

### JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ



#### *Megbízó*

Tihany Község Önkormányzata

Tósoki Imre, polgármester

Bujdosó Judit, főépítész

8237 Tihany, Kossuth u. 12.

#### *Tervező:*

Völgyzugoly Műhely Kft

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

Tel: 06-1-439-04-90

Mobil: 06/70-938-3224, 06/20-913-8575

[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2023. november

VZM 1676/21

Tihany\_mod12\_jova\_231114

## ALÁÍRÓLAP

### Településrendezés

**Ferik Tünde**

vezető településrendező tervező

TT/1 13-1259

**Kéthelyi Márton**

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282

tájvédelmi szakértő

**Marján Melinda**

okl. tájépítésmérnök

okl. természetvédelmi mérnök

### Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem

**Kéthelyi Márton**

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282

tájvédelmi szakértő

**Marján Melinda**

okl. tájépítésmérnök

okl. természetvédelmi mérnök

### Közlekedés

**Dr. Macsinka Klára** - okl.  
építőmérnök

13-1017 KÉ-K, Tkö

**Boldizsár Attila** - okl.  
építőmérnök, tervező

(MobilCity Mérnöki Tanácsadó Bt.)

### Főépítész

**Lehoczky Zsuzsanna**



## TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ .....	4
1. A terv célja, a megbízás ismertetése .....	5
2. A tervezési folyamat .....	6
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	8
1. §.....	9
2. §.....	9
3. §.....	10
4. §.....	10
5. §.....	10
6. §.....	10
7. §.....	10
8. §.....	10
9. §.....	10
10. §.....	11
11. ....	11
12. §.....	11
13. §.....	11
14. §.....	11
15. §.....	11
16. §.....	11
17. §.....	11



## 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Tihany község településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra. Tihany község hatályos településrendezési eszközei, melyek többször módosításra kerültek:

- Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 62/2015. (IV.09.) számú határozata a településszerkezeti terv megállapításáról
- Tihany Község Önkormányzat 5/2015. (IV.10.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

Tihany község Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. (4. Melléklet) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település- rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a módosítás teljes eljárás keretén belül történik. A településrendezési eszközök módosítása több részterületre vonatkozik, de a módosítások egy eljárás keretén belül történnek. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése (forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

1.A kertes mezőgazdasági területeket érintő szabályozás felülvizsgálata

Kertes mezőgazdasági területek a Tihanyi-félsziget különböző részein találhatóak, egykori szőlőhegyek területe. Ezek jelenlegi szabályozása nem egyezik meg a 2018. évben hatályba lépett magasabb rendű jogszabályok - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) és annak végrehajtási rendeletei (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról - továbbiakban: MvM rendelet) korlátozásaival, ezért cél a Helyi építési szabályzat kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályainak jogharmonizációja a területrendezési tervek előírásaival. Emellett cél egyes kertes mezőgazdasági övezetek összevonása.



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A vizsgálatok megkezdése és a településrendezési eszközök módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1.A kertes mezőgazdasági területeket érintő szabályozás felülvizsgálata			X	X

2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A településrendezési eszközök módosítása teljes eljárás keretén belül történik. A teljes eljárás szabályait az Eljr. 36-40. § tartalmazzák.

A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével megindult, a tervekészítéshez szükséges adatok beszerzésre kerültek. A véleményezők tájékoztatási szakaszban adott előzetes tájékoztatásának összefoglalását az A. melléklet tartalmazza.

A településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket párhuzamosan véleményeztetni a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint az érintett államigazgatási szervekkel, megyei és települési önkormányzatokkal (a továbbiakban: véleményezők). A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelő megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 4/2016. (IV.22.) rendeletében. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a partnerségi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, közterületi hirdetőfelületen és a helyi lapban való közzétételével történik. A 2020. évi LVIII törvény 165. §-a szerint, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdése alapján az Eljr a hivatkozott §-ban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. Ennek értelmében a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton folytatja le. A fentieknek megfelelően az Eljr. 29/A § szerinti munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma kizárólag elektronikus úton történik. Az észrevételeket és javaslatokat az előzetes tájékoztató honlapon történő közzétételétől számított 15 napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához

A településrendezési eszközök módosítása az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léptethető hatályba.

Az OTÉK és az Eljr. 2021. július 15-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatainak figyelembe vételével történik a településrendezési eszközök módosítása.

. A dokumentáció tartalmazza a véleményezési szakaszban beérkezett vélemények, illetve az államigazgatási szervekkel 2022. november 30-án és 2023. július 10-én folytatott eltérő véleményezők egyeztetése alapján történt javításokat. A javított dokumentáció partnerségi egyeztetésre került, melyet követően az Önkormányzat lezárta a véleményezési szakaszt.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának jóváhagyásra előkészített dokumentációja, miután a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze VE/05/1133-4/2023. hivatkozási számú, 2023.11.15-én 14:35:51-kor kelt záró véleményében jóváhagyásra javasolta a tervezetet azzal, hogy a szakrális műtárgy és a glamping sátor fogalma a HÉSZ értelmező rendelkezésébe kerüljön be.

## Végső előterjesztői indokolás

Tihany község településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra. Tihany község hatályos településrendezési eszközei, melyek többször módosításra kerültek:

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 62/2015. (IV.09.) számú határozata a településszerkezeti terv megállapításáról

Tihany Község Önkormányzat 5/2015. (IV.10.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

Tihany község Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.

A kertés mezőgazdasági területeket érintő szabályozás felülvizsgálata

Kertés mezőgazdasági területek a Tihanyi-félsziget különböző részein találhatóak, egykori szőlőhegyek területe. Ezek jelenlegi szabályozása nem egyezik meg a 2018. évben hatályba lépett magasabb rendű jogszabályok - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (*továbbiakban: MATrT*) és annak végrehajtási rendeletei (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról) korlátozásaival, ezért cél a Helyi építési szabályzat kertés mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályainak jogharmonizációja a területrendezési tervek előírásaival. Emellett cél egyes kertés mezőgazdasági övezetek összevonása.

A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a kertés mezőgazdasági területek övezetében változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2022. (V. 27.) önkormányzati rendelet.

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

<b>Rendelet-tervezet címe: Tihany 12. szám TRE módosítása a kertés mezőgazdasági területekre vonatkozóan</b>			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>			
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:
<p>A kertés mezőgazdasági övezeteket érintően a központi jogszabályokkal összhangban álló szabályozási rendszer bevezetése.</p>	<p>A rendelet módosítása az önkormányzat költségvetésére nincs hatással.</p>	<p>A szakhatóságok által véleményezett szabályozás összhangban van a természetvédelmi előírásokkal.</p>	<p>Olyan előírásokat tartalmaz, amelyek feltétlenül szükségesek, az adminisztrációs terhek nem növekednek.</p>
<p><b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b>  Tihany Településrendezési Eszközök 12. sz. módosításával érintett Kertés mezőgazdasági területek a Tihanyi-félsziget különböző részein találhatóak, egykori szőlőhegyek területe. Ezek jelenlegi szabályozása nem egyezik meg a 2018. évben hatályba lépett magasabb szintű jogszabályok - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) és annak végrehajtási rendeletei (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról – <i>továbbiakban: MvM rendelet</i>) korlátozásaival, ezért szükségessé vált a Helyi építési szabályzat kertés mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályainak jogharmonizációja a területrendezési tervek előírásaival. Ennek első lépéseként a képviselő-testület – a felülvizsgálat időtartamára – a 7/2022. (V. 27.) önkormányzati rendeletével - a kertés mezőgazdasági területek övezetében változtatási tilalmat rendelt el.  Jelen rendelet elfogadásával, ill. annak hatálybalépésével egyidejűleg a változtatási tilalomról szóló rendelet hatályát veszti.</p>			
<p><b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A kormányhivatal részéről törvényességi észrevétel.</b></p>			
<p><b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b> a HÉSZ érvényesítése az építési és településképi engedélyezéseknél.</p>			
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:
Rendelkezésre állnak.	Rendelkezésre állnak.	Rendelkezésre állnak.	Rendelkezésre állnak.

## Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelete

### A helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tihany Község Önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Építési és Közlekedési Minisztérium Településtervezési és Területrendezési Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Középdunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Balatonfüred város Önkormányzata, Aszófő község Önkormányzata, Örvényes község Önkormányzata, valamint a partnerségi rendelet szerinti résztvevők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. §-a a következő 27. és 28. ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

- „27. *Glmapping sátor: szálláshely szolgáltatásra alkalmas sátor, mely változó használói kör időszakos tartózkodására szolgál, és mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas*
28. *Szagrális műtárgy: a hagyományos tájhasználat részét képező kereszt, kőkép.*”

#### 2. §

(1) A HÉSZ 12. § (4) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:



*(<sup>129</sup>) A Külső-tó fokozottan védett természeti terület, ahol a természetvédelmi előírások szerint)*

„e) vizet vezetni, vagy onnan vizet leengedni kizárólag az élővilág védelmét szolgáló vízszintszabályozás érdekében lehet. ”

(2) A HÉSZ 12. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A szabályozási terven feltüntetett országos ökológiai hálózat magterületén:

- a) új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális műtárgy helyezhető el,
- b) 10 m-es épületmagasságot meghaladó építmény - kizárólag kilátó rendeltetésű építmény kivételével - nem létesíthető.”

### 3. §

A HÉSZ 13. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A települési és tájkarakter védelme érdekében a településen csarnok nem építhető.”

### 4. §

A HÉSZ 42. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) A település beépítésre nem szánt területein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, mobil lakóház, egyéb mobilház, jurta, gampling sátor, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.”

### 5. §

A HÉSZ 106. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Zöldterület természetközeli közkert övezetek telkein terepszint alatti építmény nem megengedett.”

### 6. §

A HÉSZ 108. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ev1 jelű övezet az egyéb védett és védelmi célú erdőterületek, ahol épület nem helyezhető el, terepszint alatti építmény nem megengedett.”

### 7. §

A HÉSZ 109. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ev2 jelű övezet területén épület nem helyezhető el, terepszint alatti építmény nem megengedett.”

### 8. §

A HÉSZ 110. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ev3 jelű övezet területén jogszerűen megépített épület, műtárgy megtartható, kubatúrán belül felújítható, nem bővíthető. Az övezet területén terepszint alatti építmény nem megengedett.”

### 9. §

A helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet 110/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„110/A. §**

(1) Ev4 jelű övezetbe tartoznak azon védett és védelmi célú erdőterületek, ahol nyilvános illemhely és kerékpáros pont épülete és hulladékgyűjtő elhelyezhető.

(1) Ev4 jelű övezetben nyilvános illemhely és kerékpáros pont elhelyezésének feltételei a következők:

- a) a)építmény megengedhető legnagyobb bruttó alapterület 60 m<sup>2</sup>,
- b) b)a legnagyobb épületmagasság 3,5 m,

(2) Ev4 jelű övezetben terepszint alatti építmény nem megengedett, a területhasználat a meglévő geológiai alakzatok és kőzetek megőrzésével és a terepadottságok figyelembe vételével, terepalakítás nélkül megengedett.

(3) Ev4 jelű övezet telkein épületet építeni csak a kijelölt építési helyen szabad.

(4) Ev4 jelű övezet telkein parkolóterületet létesíteni csak a kijelölt építési helyen szabad.

(5) Ev4 jelű övezetben

- a) magterületre a HÉSZ 12. § vonatkozó előírásait,
- b) b)felszíni vízminőség-védelmi területre a HÉSZ 24. § előírásait figyelembe kell venni.”

#### **10. §**

A HÉSZ 111. § (5) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A mezőgazdasági területen nem helyezhetők el, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:)*

„e) nyílt vízfelület, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíz tározó, tájgondálkodási célú víztározó, ”

#### **11. §**

A HÉSZ 113. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Általános mezőgazdasági terület – egyéb terület övezetekben épületet elhelyezni nem szabad, terepszint alatti építmény nem megengedett.”

#### **12. §**

A HÉSZ 114. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) <sup>[126]</sup> Má-szó jelű övezetben épület nem építhető. Az övezetben a terepszint alatti építmény nem megengedett.”

#### **13. §**

A HÉSZ 117. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Általános mezőgazdasági terület – gyep, fás legelő övezetekben épületet elhelyezni nem szabad, a terepszint alatti építmény nem megengedett.”

## 14. §

A HÉSZ 119. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Má-ko jelű övezetekben épület, terepszint alatti építmény nem létesíthető, amennyiben a jelen HÉSZ övezeti előírások másként nem rendelkeznek.”

## 15. §

(1) A HÉSZ 125. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A kertés mezőgazdasági terület övezeteinek telkein a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető a telek beépítettségére vonatkozó szabályok figyelembe vételével.

(3) *Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein építmény-elhelyezés kizárólag mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken lehetséges a (3a) bekezdés figyelembevételével.*”

(2) A HÉSZ 125. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) *Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetbe tartozó telkein a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást szolgáló rendeltetésű épület létesíthető; a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni.*”

(3) A HÉSZ 125. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein a 111. § (5) bekezdés rendelkezésein túl

a) *hulladékártály tároló*

b) *kirakatszekrény*

c) *állat ól, állatkifutó*

d) *trágyatároló*

e) *siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;*

f) *építménynek minősülő antennaszerkezet, zászlótartó oszlop nem helyezhető el.*”

(4) A HÉSZ 125. §-a a következő (20)–(22) bekezdéssel egészül ki:

„(20) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein a tereprendezés feltétele:

a) az épület előtt a természetes terepszinttől kiemelkedő terasz nem létesíthető. Az épület körüli rendezett terep csak a természetes terepszinten, vagy az alatt alakítható ki;

b) az ingatlan beépítetlen részén a természetes terepfelszín tereprendezéssel, teraszozással vagy feltöltéssel nem bontható meg.

(21) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein terepszint alatt legfeljebb egy szint létesíthető.

(22) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein gazdasági épület részeként pince legfeljebb a felépítménnyel megegyező bruttó alapterülettel, azzal szerkezeti egységben létesíthető – az övezetben meghatározott legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség és az építési hely figyelembevételével.”

## 16. §

A HÉSZ 129. § (9) és (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(9) Mk2 jelű övezetben a szabályozási tervben jelölt „vaskori földvár sánc” sávja által érintett, 2. függelékében felsorolt ingatlanokon bármilyen építési tevékenység csak a földvár sáncának tényleges kiterjedését megállapító régészeti feltárás adatszolgáltatása alapján meghatározott építési korlátozás figyelembe vételével végezhető. Az így meghatározott építési helyen belül elhelyezhető épület, építmény, burkolat, kerítés a további előírások figyelembe vétele mellett:

- a) a régészeti feltárási folyamat során pontosan meghatározott földvár sáncának sávján belül, felszíni és felszín-alaktani formák teljeskörű megőrzése biztosítandó.
- b) tereprendezés – a természetvédelmi kezelés kivételével – nem végezhető.
- c) közmű-műtárgy, építmény, szilárd burkolat nem helyezhető el.

(10) Mk2 jelű övezet

- a) magterületbe tartozó részén építmény nem helyezhető el;
- b) tájképvédelmi területbe tartozó részén a HÉSZ 11. § és 13. § előírásait figyelembe kell venni.”

## 17. §

A HÉSZ 130. § (2)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Mk3 övezetben az épület legmagasabb pontja bővítés, illetve új épület építése esetén sem lehet magasabban, mint a meglévő épület tetőgerince vagy a földdel borított boltpince legmagasabb pontja.

(3) Mk3 övezetben az építési hely legmagasabb pontja nem lehet magasabban, mint a 172,5 mBf vízszint által kimetszett szintvonal, kivéve meglévő épülethez vagy földpincéhez kapcsolódó présház építése esetén.

(4) <sup>[158]</sup> Mk3 jelű övezet

- a) a) puffer területbe tartozó részén a HÉSZ 12. § vonatkozó előírásait
- b) b) tájképvédelmi területre vonatkozóan a HÉSZ 11. § és 13. § előírásait figyelembe kell venni.

(5) <sup>[159]</sup> Mk4 jelű övezet tájképvédelmi területbe tartozik, így a HÉSZ 11. § és 13. § előírásait figyelembe kell venni.”

## 18. §

(1) A HÉSZ 140. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Jelen építési szabályzat mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási Terv
  - aa) 1.1.szelvény: Ösközség (SZT-1/M5)
  - ab) 1.2.szelvény: Diós, Gödrös (SZT-2/M1)
  - ac) 1.3.szelvény: Sajkod (SZT-3)
  - ad) 1.4.szelvény: Kopaszhegy (SZT-4/M5)
  - ae) 1.5.szelvény: Külterület (SZT-5/M7)
- b) 2. melléklet: Sajátos jogintézmények
- c) 3. melléklet: Kertes mezőgazdasági területek telekalakítási és beépítési előírásai”

(2) A HÉSZ 140. § (2) bekezdés u) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Jelen építési szabályzat függelékei:)

„u) 21. sz. függelék: Közlekedési területek kialakítása”

### 19. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet 1.5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 20. függeléke helyébe az 1. melléklet lép.

### 20. §

Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 1. § 3. pontja,
- b) 42. § (13) bekezdése,
- c) 71. § (3) bekezdése,
- d) 125. § (7) bekezdése,
- e) 125. § (13) és (14) bekezdése,
- f) 128. § (1) és (2) bekezdése,
- g) 129. § (1) és (2) bekezdése,
- h) 129. § (4)–(7) bekezdése,
- i) 138/A. § (7) bekezdése.

### 21. §

Hatályát veszti a kertés mezőgazdasági területek övezetében változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2022. (V. 27.) önkormányzati rendelet.

### 22. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2023. december 1-jén lép hatályba.

(2) Az 1–21. §, az 1. melléklet és a 2. melléklet 2023. december 31-én lép hatályba.

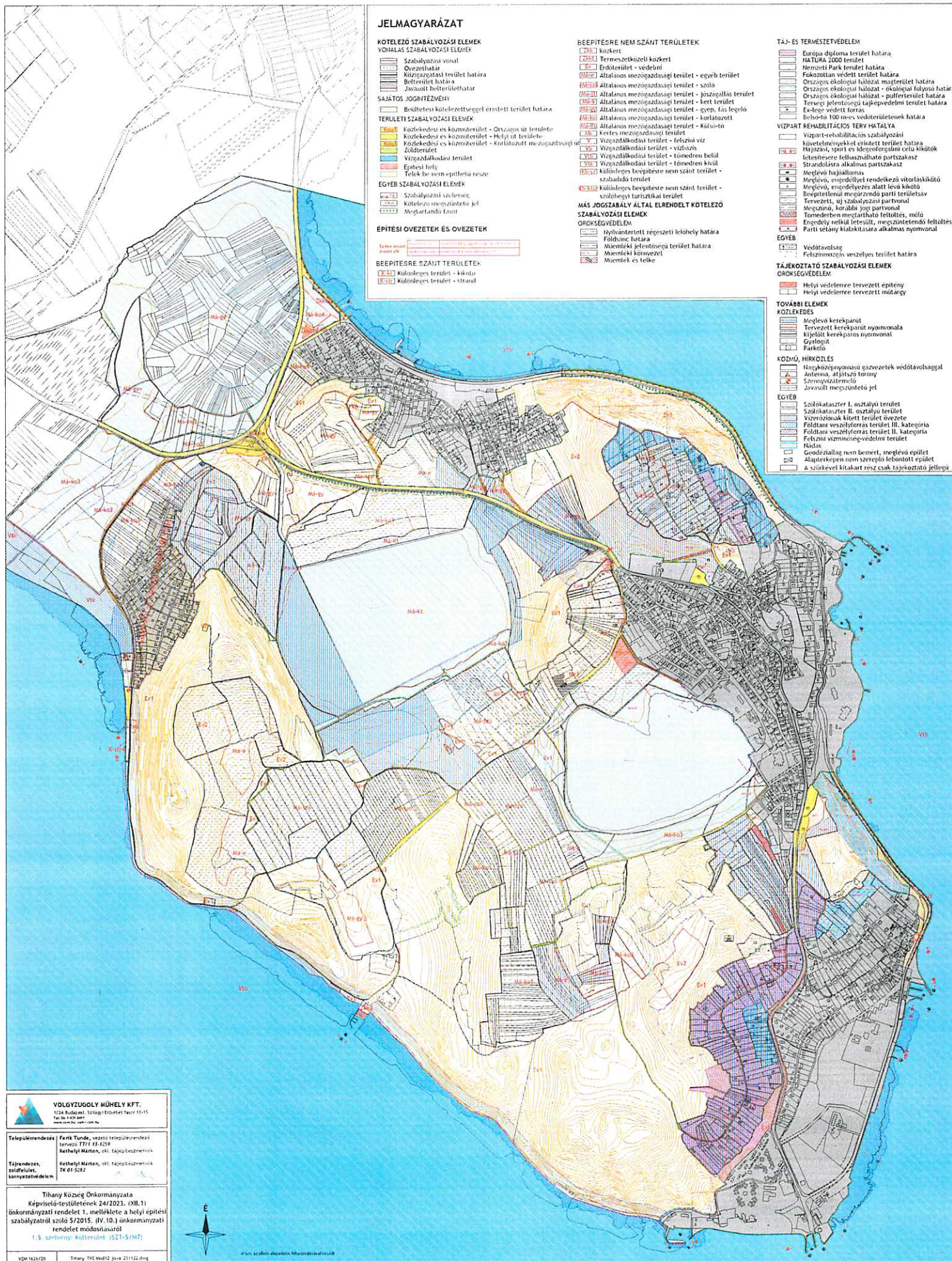
Tihany 2023. december 1.

Tósoki Imre  
polgármester

dr. Percze Tünde  
jegyző

A rendelet kihirdetve: Tihany, 2023. december 1.

dr. Percze Tünde  
jegyző



**JELMAGYARÁZAT**

**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

**VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Közigazgatási terület határa
- Belfterület határa
- Járvási belfterület határa

**SAJÁTOS JOGÉRTÉZMÉNY**

- Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa

**TERLETTI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

- Közlekedési és közterület - Országos út terület
- Közlekedési és közterület - Helyi út terület
- Közlekedési és közterület - Közföldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Vízparti terület
- Építési hely
- Telkek be nem építendő része

**EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

- Szabályozási vonal
- Kötelező megjelölés jel
- Megjelölés tábla

**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK**

- Építési övezet
- Övezet

**BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

- Különleges terület - kikötő
- Különleges terület - strand

**BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

- Körzet
- Természetbúvári körzet
- Érdterület - védelmi
- Általános mezőgazdasági terület - egyeb terület
- Általános mezőgazdasági terület - szőlő
- Általános mezőgazdasági terület - jászgallás terület
- Általános mezőgazdasági terület - kert terület
- Általános mezőgazdasági terület - gyep, fás legelő
- Általános mezőgazdasági terület - korlátozott
- Általános mezőgazdasági terület - külso-ntó
- Kertes mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület - felszíni víz
- Vízgazdálkodási terület - vízalás
- Vízgazdálkodási terület - tömörred belül
- Vízgazdálkodási terület - tömörred kívül
- Különleges beépítésre nem szánt terület - szabaduló terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület - szőlőterületi tartozéki terület

**MÁS JOG SZABÁLY ALTAL ELRENDELT KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

- ÖRÖKSÉGVÉDELEM
- Nyilvánított régészeti lelőhely határa
- Földhasználat határa
- Műemleki jelentőségű terület határa
- Műemleki környezet
- Műemlek és telkek

**TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

- Europa diploma terület határa
- NATURA 2000 terület
- Nemzeti Park terület határa
- Fokozottan védett terület határa
- Országos ökológiai hálózati megterület határa
- Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyóvonal határa
- Országos ökológiai hálózati - puffertérület határa
- Területi jelentőségű tájvédelmi terület határa
- Építési védett terület
- Belső-tó 100 m-es védőtérületének határa
- VIZPART REHABILITÁCIÓS TERV HATÁLYA
- Vízpart-rehabilitációs szabályozási követelmények által érintett terület határa
- Hajózás, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére alkalmas partszakasz
- Strandlátra alkalmas partszakasz
- Meglévő hajóállomás
- Meglévő, engedélytel rendelkező vitorlásokötő
- Meglévő, engedélyezés alatt lévő kikötő
- Beépítélen kívüli megőrzendő parti terület
- Tervezett, új szabályozási partvonal
- Megszűnt, korábbi jog partvonal
- Tanmenetben megtervezhető feltöltés, mellyel Engedély nélkül felépített, megszüntendő feltöltés
- Parti sávnyújtásra alkalmas nyomvonal

**EGYEB**

- Védőtávolság
- Felújítási munkák terület határa

**TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

- Helyi védelemre tervezett építési
- Helyi védelemre tervezett műtárgy

**TOVÁBBI ELEMÉK**

- KOZLEKEDÉS
- Meglévő kerekpartút
- Tervezett kerekpartút nyomvonala
- Kijelölt kerekpartút nyomvonala
- Gyalogút
- Partföld
- KÖZMŰ, HIRKÖZLES
- Nyitólépcsővezető gazvezeték védőtávolsággal
- Antenna, átjáró torony
- Szennyvízelvezető
- Járvási megjelölés jel
- EGYEB
- Szólókastély I. osztályú terület
- Szólókastély II. osztályú terület
- Vízterületen kívüli terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület III. kategória
- Földtani veszélyforrás terület II. kategória
- Fekvési vízminőség-vedelmi terület
- Nádás
- Geotektonikailag nem bontott, meglévő épület alapjaitól nem szereplő lebontott épület
- A szűkebb kiterjedésű rész csak tájékoztató jellegű

**VOLGYZUGOLY MŰHELY KFT.**  
 1124 Budapest, Istvánfi Erőművelő factor 11-15  
 Tel: 06 1 46 46 461  
 www.volgyzugoly.com.hu

**Teljesítésrendező:** Ferik Tünde, vezető teljesítésrendező  
 tervezés: 7771 02-4259  
 Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök

**Tájékoztató, zöldségterület, környezeti védelem**  
 Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök  
 TK 01-5282

Tihany Község Önkormányzata  
 Képviselő-testületének 24/2023. (XII.31)  
 önkormányzati rendelet 1. melléklete a helyi építési  
 szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati  
 rendelet módosításáról  
 1.5. szelvény: Kültérterület (S21-S/M2)

VZM 1625/20 Tihany TKE Mod12 jóvá 231122.dwg



A terv az állami alaprajzi társadalomtudományok területén készült.

## 20. függelék a 24/2023. (XII.1.) önkormányzati rendelethez

## Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telekalakítási és beépítési előírásai

A telek	Övezet jele			
	Mk1	Mk2	Mk3	Mk4
Kialakítható telekméret (m <sup>2</sup> )	3000	3000	3000	6000
Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	12	18	18	20
Beépítési mód	SZ	SZ	SZ	O
Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	3	3	3	3
Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	5	5	5 <del>10</del>	10
Építési hely határvonalának közterülettől vagy magánúttól mért minimális távolsága	5,0	7,0	5,0	5,0
Építési hely határvonalának az oldalhatárártól mért minimális távolsága	3,0	3,0	3,0	3,0
Az építmény legmagasabb pontja a rendezett tereptől mérve (m)	6,0	6,0	6,0	6,0
Burkolt felület nagysága legfeljebb	2%, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup>	3%, de legfeljebb 80 m <sup>2</sup>	2%, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup>	3%, de legfeljebb 80 m <sup>2</sup>
A beépíthető legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	2700	2700	3500	2700
Műveléssel összefüggő gazdasági épület létesítése esetén a beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	20	20	20	20
Műveléssel összefüggő gazdasági épület legnagyobb bruttó alapterülete (m <sup>2</sup> )	80	150	80	90
Műveléssel összefüggő gazdasági épület épületmagassága (m)	3,5	3,5	3,5	4,0
Műveléssel összefüggő gazdasági épület homlokzatmagassága (m)	4,0	4,0	4,0	4,0
Földdel borított pince létesítése esetén a beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	12	12	12	12
Földdel borított pince legnagyobb bruttó alapterülete (m <sup>2</sup> )	3%, de legfeljebb 90	3%, de legfeljebb 50	3%, de legfeljebb 90	3%, de legfeljebb 90