

Szám: 01/ 101 - 232 / 2025.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2025. október 16-i soros ülésére

Tárgy: Tihany 1701 hrsz. vonatkozásában a partnerségi egyeztetés lezárása és a záró szakasz indítására vonatkozó határozat meghozatala

Mellékletek: 1. melléklet – Tihany TRE mód 14. záró dokumentáció
2. melléklet – Partneri észrevétel
3. melléklet – Völgyzugoly Műhely Kft. észrevétele
4. melléklet – Települési főépítész feljegyzése

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző

Előterjesztést készítette: Varga Kata főépítész

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

☒

Szociális Bizottság

☐

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 116/2023. (VII.13.) határozatával és a 147/2023. (IX.28.) számú döntésével kiegészített határozatával támogatta Dr. Várhelyi Endre és Várhelyi Éva kérelmére, a helyi építési szabályzat módosítását a Tihany 1701 hrsz.-ú

ingatlanon lévő üdülőépület bővítése vonatkozásában azzal, hogy „a már meglévő, használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező épület, épületrész építési helyen kívül átalakítható, korszerűsíthető, szintszáma az építménymagasság figyelembevételével növelhető, de alapterület csak építési helyen belül bővíthető”.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzítettek szerint szükséges a TRE módosítás eljárási szakaszait folytatni.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Osztálya tájékoztatót, hogy az eljárást megindító 116/2023. (VII.13.) számú határozat, valamint az azt kiegészítő 147/2023. (IX.28.) számú határozat nem volt megfelelő, azokat vissza kellett vonni (Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 180 /2024. (XI.28.) önkormányzati határozatában visszavonta korábbi eljárást megindító, támogató határozatait), tekintettel arra, hogy a településrendezési szerződést csak a kérelmező által készített telepítési tanulmányterv benyújtása, elfogadása után lehet megkötni, elfogadni, melyet a kérelmezők nem csatoltak.

A kérelmezők továbbra is fenntartották az üdülőépület bővítési szándékukat, ezért a jogszabályban előírt telepítési tanulmánytervet az erre jogosultsággal rendelkező Völgyzugoly Műhely Kft.-től megrendelték, mely elkészült – a Kft-vel a korábban egyeztetett szempontok alapján – és a telepítési tanulmánytervet benyújtották Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elé, így a TRE módosítás, annak teljes eljárási szakasza ismételtelen elindulhatott.

A Tihany, 1701 hrsz.-ú ingatlan beépítésére vonatkozó telepítési tanulmányterv és területrendezési terv elkészült a Völgyzugoly Műhely Kft által a korábban egyeztetett szempontok és szerződés alapján.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSI FOLYAMATA:

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik az eljárási folyamatokról, nevezetesen a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítások kielégítik az Eljr. 69.§ (1) d) pontjában foglaltakat, így a településrendezési eszközök módosítása rövid eljárás keretén belül történik. A rövid eljárás szabályait az Eljr. 69. §-a tartalmazza. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni. Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg nyilvánossá teszi. A környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat előzetes véleménykérő levelet küldött a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére. Rövid eljárás során a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül. Határidőn belül érkezett észrevételeket és javaslatokat fel kell tölteni az E-TÉR felületre. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést. A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést előírja. Az Önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 17/2021. (IX. 30.) rendeletében. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a munkaközi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat

honlapján és közterületi hirdetőfelületen való közzétételével történik. A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a Képviselő-testülettel, amely 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 véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Rövid eljárás esetén a záró szakaszban akkor kötelező egyeztető tárgyalást tartani, ha az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek. A záró szakmai véleményt az állami főépítész adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

A terület vonatkozásában a Képviselő-testület már korábban megindította a településrendezési eszközök módosítását egyszerűsített eljárásban a 116/2023. (VII.13.) számú határozattal, melyhez a háromoldalú szerződés megkötésére 2023. augusztus 25-én került sor. A településrendezési eszközök módosítása a partnerségi egyeztetésig jutott, azonban a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Osztály 2024.10.31. 16:37:55-kor kelt, VE/53/1003-2/2024. hivatkozási számú tájékoztatójában felhívta a figyelmet, hogy a jogszabályoknak megfelelően csak telepítési tanulmányterv alapján kerülhetett volna sor az eljárás megindítására. Ezt követően készült el a telepítési tanulmányterv, hogy megalapozza a településrendezési szerződés újbóli megkötését. A telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a jogszabály szerinti partnerségi egyeztetés lezajlott, azt a Képviselő-testület a határozatában 2025. márciusi ülésén lezárta. Ezt követően került sor a korábbi településrendezési szerződés módosítására. Jelen, az előterjesztéshez csatolt dokumentáció Tihany község településrendezési eszközök 14. sz. módosításának partnerségi egyeztetésre előkészített dokumentációja a véleményezési szakaszban.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 189/2025. (VII.17.) számú határozatával a Tihany, 1701 hrsz-ú ingatlant érintő, a Tihany településrendezési eszközök 14. sz. módosítása véleményezési szakaszt lezárta.

A partnerségi egyeztetés szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályozza, részben a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelettől eltérő tartalommal. Az eljárások áttekinthetősége miatt, az önkormányzati rendeletet Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2025. (IX. 19.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 234/2025. (IX. 18.) számú határozatával a Tihany, 1701 hrsz-ú ingatlant érintő, a Tihany településrendezési eszközök 14. sz. módosítása véleményezési szakasz lezárásáról szóló 189/2025. (VII.17.) számú határozatát hatályon kívül helyezte.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 235/2025. (IX. 18.) számú határozatával a 1701 hrsz-ú ingatlant érintő TRE eljárásban a véleményezési szakaszt/partnerségi egyeztetést megismétléséről döntött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályainak alkalmazásával.

A tervek a vonatkozó Korm. rendelet alapján az E-tér rendszerben partnerségi véleményezésre feltöltésre kerültek, illetve az anyagok az Önkormányzat honlapján is megtalálhatók.

A partnerségi egyeztetési szakasz ezzel lezárult.

Mivel a következő eljárási szakasz az állami főépítész felé történő iratanyag megküldése a végleges jóváhagyásra, így ehhez szükséges az Önkormányzat határozata arra vonatkozóan, hogy a véleményezési szakaszt lezárja és a lezárást követően el lehessen indítani a jóváhagyást.

Jelen előterjesztés 1. mellékletében csatolásra került Tihany község településrendezési eszközök 14. sz. módosításának záró szakaszra előkészített dokumentációja, miután Tihany

Község Önkormányzata a véleményezési szakaszt lezárja. A 2. mellékletben csatolásra került a véleményezési szakaszban beérkezett észrevétel. A 3. mellékletben csatolásra került a Völgyzugoly Műhely Kft észrevétele a partner véleményével kapcsolatosan. A 4. mellékletben csatolásra került az önkormányzati főépítész feljegyzése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI JAVASLAT:
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2025. (X. 16.) határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a „Tihany 1701 hrsz. vonatkozásában a partnerségi egyeztetés lezárása és a záró szakasz indítására vonatkozó határozat meghozatala” című előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakat elfogadja és a következő döntést hozza:

- 1. A Tihany, 1701 helyrajzi számú ingatlan településrendezési tervéhez érkezett partneri vélemények az előterjesztés melléklete szerint ismertetésre kerültek a Képviselő-testülettel.**
- 2. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítése nem vált szükségessé.**
A Tihany, 1701 helyrajzi számú ingatlan településrendezési tervének véleményezési szakasz lezárását akadályozó, ahhoz érkezett partneri vélemények érdemi kifogást nem tartalmaznak, így azok elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület döntést nem hoz.
- 3. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Tihany településrendezési eszközök 14. sz. módosítása véleményezési szakaszt a Tihany, 1701 helyrajzi számú ingatlant érintően lezárja.**
- 4. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a jelen döntéssel összhangban átdolgozott településrendezési eszközök módosításának tervezetével összefüggésben a záró szakasz lebonyolítását kezdeményezze a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél.**

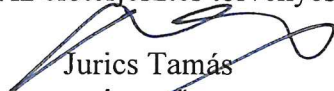
Határidő: haladéktalanul

Felelős: polgármester

Kapja: főépítész, rajta keresztül az érintettek

Tihany, 2025. október 10.

Az előterjesztés törvényes!


Jurics Tamás
jegyző




Kötél Balázs
polgármester

1. melléklet

TERV

Völgyzugorfy Műhely Kft.

Településrendezési eszközök 14 sz. módosítása

Rövid eljárás

Záró szakasz

2025. július



TIHANY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

14. SZ. MÓDOSÍTÁSA

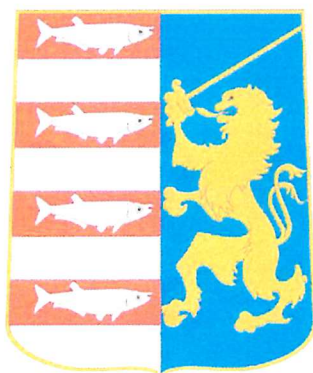
ZÁRÓ SZAKASZ

Megbízó

Tihany Község Önkormányzata

Kötél Balázs, polgármester

8237 Tihany, Kossuth u. 12.



Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

70-938-3224, 20-9138-575

vzm@vzm.hu

Aláírólap

Településrendezés: **Ferik Tünde**
okl. építésmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 01 5583

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Tájrendezés,
Környezetvédelem: **Kéthelyi Márton**
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Főépítész **Varga Kata**

Tihany_TRE mod14_zaro_250715
VZM 1812/23

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	6
Tihany község Önkormányzat képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) rendeletének módosításáról	6
1. §	6
2. §	6
3. §	6
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	7
1. Módosítással érintett terület bemutatása	8
1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	8
1.2. Hatályos településrendezési eszközök	9
2. Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	11
2.1. Építési hely problémája hétvégiházak területek esetében	11
2.2. 1701 hrsz.-ú ingatlanon a fejlesztési cél és szabályozási koncepció	12
3. A változással érintett területek	15
3.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang	15
4. Tájrendezési javaslat	18
4.1. Tájszerkezet, tájhasználat	18
4.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek	18
4.3. Biológiai aktivitásérték változása	19
5. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	19
6. Környezeti hatások és feltételek	20
VII. Mellékletek	21
A. melléklet: Önkormányzati határozatok	21

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

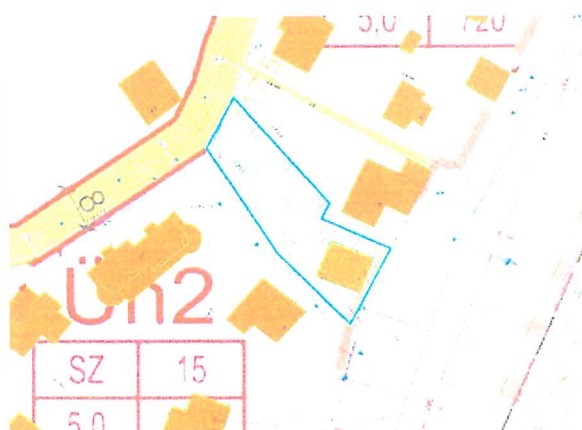
Tihany településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosultak. A község hatályos településrendezési eszközei:

- 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 (továbbiakban: HÉSZ)

Tihany Község Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött az 1701 hrsz.-ú ingatlan tulajdonos kezdeményezésére. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



Hétvégházás területek Tihany területén



Módosítással érintett 1701 hrsz.-ú ingatlan

A településrendezési eszközök módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a módosítást alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg, az Eljr. 7.§ (3) b) pontban szereplő eltéréssel.

Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
		X	

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSI FOLYAMATA

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítások - ahogyan az előzőekben bemutatásra került - kielégítik az Eljr. 69.§ (1) d) pontjában foglaltakat, így a településrendezési eszközök módosítása rövid eljárás keretén belül történik.

A rövid eljárás szabályait az Eljr. 69. §-a tartalmazza. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteti.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg nyilvánossá teszi. A környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat előzetes véleménykérő levelet küldött a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére.

Rövid eljárás során a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül. Határidőn belül érkezett észrevételeket és javaslatokat fel kell tölteni az E-TÉR felületre. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.

A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést előírja. Az Önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 17/2021. (IX. 30.) rendeletében. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a munkaközi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján és közterületi hirdetőfelületen való közzétételével történik.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely 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 véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Rövid eljárás esetén a záró szakaszban akkor kötelező egyeztető tárgyalást tartani, ha az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek. A záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon belül, vagy egyeztető tárgyalás esetén 15 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

A terület vonatkozásában a képviselő-testület már korábban megindította a településrendezési eszközök módosítását egyszerűsített eljárásban a 116/2023. (VII.13.) számú határozattal, melyhez a háromoldalú szerződés megkötésére 2023. augusztus 25-én került sor. A településrendezési eszközök módosítása a partnerségi egyeztetésig jutott, azonban a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Osztály 2024.10.31. 16:37:55-kor kelt, VE/53/1003-2/2024. hivatkozási számú tájékoztatójában felhívta a figyelmet, hogy a jogszabályoknak megfelelően csak telepítési tanulmányterv alapján kerülhetett volna sor az eljárás megindítására. Ezt követően készült el a telepítési tanulmányterv, hogy megalapozza a településrendezési szerződés újbóli megkötését. A telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a jogszabály szerinti partnerségi egyeztetés lezajlott, azt a képviselő-testület a határozatában lezárta. Ezt követően került sor a korábbi településrendezési szerződés módosítására.

Jelen dokumentáció Tihany község településrendezési eszközök 14. sz. módosításának záró véleményezésre előkészített dokumentációja, miután Tihany Község Önkormányzata a szükséges egyeztetést lezárta, s a környezetvédelemért felelős szervekkel egyetértve nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Tihany község Önkormányzat képviselő-testületének
.../2025. (.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló
5/2015. (IV.10.) rendeletének módosításáról

[1] A településrendezési eszközök módosítása a 1701 hrsz.-ú ingatlan építési helyére vonatkozik.

[2] Tihany község Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy óvja a település természetes és épített környezetének egyensúlyát, ösztönözze a minőségi és fenntartható építészeti, illetve biztosítsa a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartását.

[3] Tihany község Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§

A helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 140.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) 1. melléklet: Szabályozási Terv

aa) 1.1.szervény: Ösközség (SZT-1/M5)

ab) 1.2.szervény: Diós, Gödrös (SZT-2/M1)

ac) 1.3.szervény: Sajkod (SZT-3)

ad) 1.4.szervény: Kopaszhegy (SZT-4/M7)

ae) 1.5.szervény: Külterület (SZT-5/M7)”

2.§

A R. 1.4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3.§

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Kötél Balázs
polgármester

Dr. Nagy Rusztem Zoltán
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2025.

Dr. Nagy Rusztem Zoltán
jegyző

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Közigazgatási terület határa
- Belterület határa
- Javasolt belterülethatár

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Közelkedési és közúti terület - Országos út területe
- Közelkedési és közúti terület - Helyi út területe
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Építési hely
- Közterületi számra átadott magánút területe
- Magánút területe
- Telek be nem építhető része
- Közelkedési és közúti terület - Elhelyezkedése szolgáló terület

EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Szabályozási szélesség
- Kötelező megzúrtató jel
- Árnyéktámasztó fűző

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK

- Építési övezet
- Övezet

BÉLÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Településközpont terület
- Üdülésház terület
- Hévígház terület
- Különleges terület - szabadidő központ
- Különleges terület - kikötő
- Különleges terület - strand

BÉLÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Központ
- Központ
- Természeti központ
- Erdőterület - védett
- Általános mezőgazdasági terület - szőlő
- Vízgazdálkodási terület - vízárnyék
- Vízgazdálkodási terület - tömör belül
- Vízgazdálkodási terület - tömör kívül

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDÉLT KÖTELEZŐ

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- ÖRÖKSÉGVÉDELME
- Nyitvatartott rész területi határa
- Műemléki környezet

TAJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME

- Europa diploma terület határa
- NATURA 2000 terület
- Fokozottan védett terület határa
- Országos ökológiai hálózati magterület határa
- Országos ökológiai hálózati - puffertérület határa
- Területi jelentőségű tájképvédelmi terület határa

VÍZPART

- REHABILITÁCIÓS TERV HATÁRA
- Vízpart-rehabilitációs szabályozás
- Követelményekkel érintett terület határa
- Telek közhasználat alól el nem vonható terület
- Hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők
- Leendő felhasználatos partszakasz
- Strandokra alkalmas partszakasz
- Meglevo hajóállomás
- Meglevo, engedéllyel rendelkező vítoriaszkikötő
- Meglevo, engedéllyel rendelkező parti terület
- Bélteljesítési megrendési parti terület
- Tervezett, új szabályozási partvonal
- Megrendési, korábbi parti partvonal
- Tömegben megtervezhető feltöltés, mole
- Parti tanyai kialakításra alkalmas nyomvonal

EGYEB

- Védővonal
- Felzárkózási veszélyes terület határa

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

ÖRÖKSÉGVÉDELME

- Helyi védelemre tervezett építmény

EGYEB

- Javasolt megzúrtató jel
- Javasolt telekhatár
- Közterületi számra átadott magánút területe

TOVÁBBI ELEMÉK

KÖZLEKEDÉS

- Meglevo kerekparút
- Tervezett kerekparút nyomvonal
- Kijelölt kerekparút nyomvonal
- Gyalogút
- Parkoló

KÖZLÉSI, HÍRKÖZLÉSI

- Antenna, átviteli torony
- Szennyezésközpont
- Közműszív

EGYEB

- Földtani veszélyforrás terület III. kategória
- Földtani veszélyforrás terület II. kategória
- Nádterület
- Geodéziailag nem bémert, meglevo épület
- Alapterületen nem szereplő leendő épület
- A szűkebb kiterjedésű rész csak tájékoztató jellegű
- Védővonal

EGYEB

- Védővonal



VÖLGYZUGOLY HÜHÉLY KFT.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06 1 458 2411
www.volgyzugoly.hu

Településrendezés
Feriő Tünde, vezető településrendező
tervező (T/1, T/2, T/3)

Tájröndezés, zöldellület, környezetvédelem
Kethelyi Marton, önk. tájröndező
TK 01-5262

Tihany Község Önkormányzata
Képviselő-testületének .../2024. (.../...)
önkormányzati rendelet 2. melléklete a helyi építési
szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.)
önkormányzati rendelet módosításáról
1.4. szelvény: Képeszhely (523-4/MZ)

VÖH 1612/23 Tihany Tűz Működési egység 240127-d/2

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett területek Tihany belterületén lévő hétvégi házas területen helyezkedik el Kopaszhegy (és Halásztelep) településrészekén.

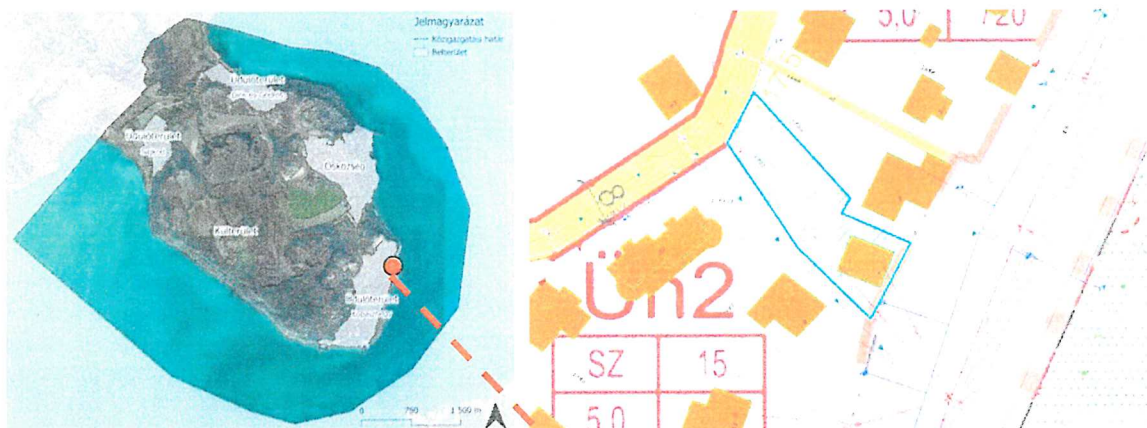
A település déli részén, a Kenderföldről északra található a Halásztelep és a Kopaszhegy.

A Kopaszhegy déli és keleti - jó kilátással bíró - oldalain a korábbi szőlőhegyi funkciót majdnem teljes egészében átvette az üdülőfunkció. A területet a Szántódi révet és az ösközséget összekötő Kossuth Lajos utcáról tájrák föl az Alsó- és Felső-Kopaszhegyi utak. Az utak - szőlőhegyi utak örökségeként - viszonylag kis szabályozási szélességűek, s kevés kitérővel rendelkeznek. A szintvonalakkal párhuzamosan futó utak zsákutcaként jelennek meg, nem megoldott - gyalogos utak kivételével - a lejtőirányú kapcsolat.

Az Alsó- és Felső-Kopaszhegyi úton viszonylag egyenletes telekosztás figyelhető meg, ahol jellemzően oldalhatárosan állnak a házak. A jobb kilátás érdekében a Kopaszhegyet feltáró utak északi részén az üdülők jellemzően a telkek felső részén, az út déli oldalán kis előkerttel állnak. A házak a meredekebb területrészekén a szintvonalra merőlegesen állnak, azonban a kisebb ejtésű területeken már befordulnak, utcával párhuzamosan állnak. A hegyen található épületek léptéke egymáshoz megfelelően igazodik a tömegformálást tekintve: egy vagy kétszintes, esetenként tetőtérbeépítéses, magastetős építmények jellemzőek.

A Kopaszhegy északi részén a mai napig a kertes mezőgazdasági területhasználat figyelhető meg, hiszen a meredek lejtés miatt nem tudott beépülni. Egybefüggő nagy szőlőterületek itt, illetve a Felső-kopaszhegyi út keleti részén találhatóak. A hegyen az üdülőfunkcióval keveredni kezdett az utóbbi évtizedekben a lakófunkció. A területrészt kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek teljes egészében hiányoznak. A hétvégi házas üdülőterület léptékétől teljes egészében eltér a hegy keleti részén, a Felső- és az Alsó-Kopaszhegyi út között zárványként megjelenő Echo Residence négy csillagos üdülőterület. Az üdülőterületen szállodai szobák mellett apartmanszobák kerülnek kiadásra. A két háromszintes épület teljes panorámával rendelkezik a tó irányába. A 7117. j. országos mellékút mellett található az Adler fogadó és panzió. A területen további kereskedelmi szálláshelyek, panziók is találhatóak, azonban ezek léptéke nem tér el jelentősen a területre jellemző beépítéstől.

Halásztelep a Kopaszhegy és a Kenderföldre közötti területrészt a Halász utca mentén. A Halásztelep üdülő funkciójú kialakítása már a 20. század elején megkezdődött. A terület beállt képet mutat, kevés beépítetlen, foghíjtelek található rajta. A hétvégi házas területen a földszintes vagy tetőtérbeépítéses házak jellemzők. A terület majd egy évszázados kialakulása miatt jól megfigyelhető az egyes korok üdülőépítészete: a 20-as évek villái mellett a mai modern kor villái is megtalálhatók.



A módosítással érintett 1701 hrsz.-ú ingatlan a Kopaszhegy alsó részén a 7117. j. összekötőút és az Alsókopaszhegyi út között fekszik. Az ingatlan 519 m² alapterületű, s rajta egy 62 m² alapterületű ház található, így a beépítettség ~11,9%. Az ingatlan jelentős szintkülönbséggel bír, az épület a telk alsó részén található.

Az ingatlan környezetében hasonló nagyságú épületek találhatóak, jellemzően földszint + tetőtér szintszámmal, de a telken belüli szintkülönbség lehetőséget kínál egy-egy ingatlan esetében a lejtő felőli oldalon alagsor / földszint + emelet + tetőtér kialakítására. Az épületek magastetővel rendelkeznek a módosítással érintett ingatlan kivételével, amelyik lapostetős kialakítású.

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A község hatályos településrendezési eszközei:

- 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 (továbbiakban: HÉSZ)

A településen hétvégiházias üdülőterületi területfelhasználási egységbe kerültek: Fürdőtelep (Váralja utca délnyugati része, Váralja utca északi része, Garay János utca); Sajkod, Diós és Gödrös jelentős része;Kopasz-hegy jelentős része.

Hétvégiházias területe építési övezeteiben legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetek építési telkein üdülő, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, sport rendeltetés helyezhető el. Hétvégiházias üdülőterületen lakóépület nem helyezhető el. Az építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület létesíthető. Üh jelű építési övezetben, a felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni HÉSZ vonatkozó előírásait.

Két építési övezet került kijelölésre üdülőházas területeken, azonban hasonló nagyságrendű épületek elhelyezését teszi lehetővé szabadonálló módon.

- Üh1 jelű építési övezetben a kialakítható telekméret 1500 m², a legnagyobb beépítettség 10%.
- Üh2 jelű építési övezetben kisebb telken intenzívebb beépítést tesz lehetővé: a kialakítható telekméret 720 m², a legnagyobb megengedhető beépítettség 15%.

A HÉSZ 2. mellékletének 13. sz. függeléke alapján a telekalakítási és beépítési paraméterek a következők hétvégiházias terület építési övezetiben:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményéne k legnagyobb épület- magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
1	Üh1	SZ	1500	18	10	10	5,0	80
2	Üh2	SZ	720	16	15	15	5,0	70

83. § (1) Hétvégiházias terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétvégiházias terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- üdülő,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Hétvégiházias terület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(4) Hétvégiházias terület építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.

(5) Hétvégiházias terület építési övezet építési telkén elhelyezett épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(6) Hétvégiházias terület építési övezeteiben a (2) bekezdés szerinti rendeltetésű épület nagysága legfeljebb bruttó 120 m².

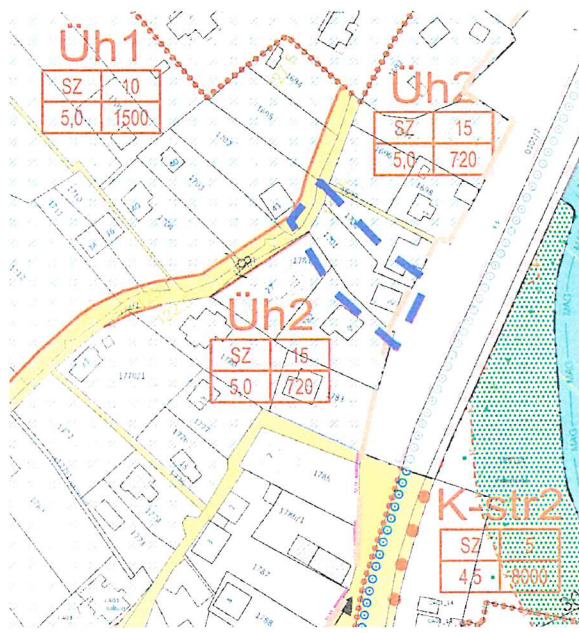
(7) Hétvégi házias terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,

- A módosítással érintett ingatlan a kisebb kialakítható telekmérettel bíró, de nagyobb megengedett legnagyobb beépítettséget lehetővé tevő Üh2 építési övezetbe tartozik. A 15%-os beépítés legfeljebb 77,85 m²-es épület építését tenné lehetővé, ami 15 m²-rel nagyobb a meglévő épületnél. Az ingatlanon található meglévő, engedéllyel rendelkező épület kilóg mind a HÉSZ által meghatározott legkisebb oldalkerti építési határvonalból, mind a hátsókerti építési határvonalból, mivel az ingatlannak jelenleg csak az Alsókopaszhegyi út felől van közterületi kapcsolata.



Kivágat a hatályosszabályozási tervből, Kopaszhegy



Kivágat a hatályos szabályozási tervből, Kopaszhegy

2. FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

2.1. ÉPÍTÉSI HELY PROBLÉMÁJA HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLETEK ESETÉBEN

A településrendezési eszközök 2015-ös felülvizsgálatát követően számos területen a meglévő, építési vagy használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek részei építési helyen kívülre kerültek. Az építési hely oldalkertjére vonatkozó HÉSZ szabályozás

- Fürdőtelep területén 30 darab,
- Sajkod területén 62 darab,
- Diós és Gödrös területén 119 darab,
- Kopaszhegy és Halásztelep területén 88 darab

építési telek esetében okoz problémát azzal, hogy az épületrész(ek) kilógnak az építési helyet meghatározó oldalkerti építési vonalból, vizsgálva az adatszolgáltatásként rendelkezésre álló hivatalos, földhivatali alaptérképi állományt.



Építési helyből kilógó épületrészek,
Ósközség



Építési helyből kilógó épületrészek, Kopaszhegy



Építési helyből kilógó épületrészek,
Sajkod



Építési helyből kilógó épületrészek, Diós és Gödrös

A HÉSZ 45. § (9)-(11) bekezdések határozzák meg az oldalkerti építési határvonal szabályait, azonban csak a (11) bekezdés vonatkozik a szabadon álló építési módra, mint amilyen építési módot szabályoz a HÉSZ a hétvégiházas terület építési övezeteiben.

45. 5

(9) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek legkisebb oldalkertje az építési övezetben szabályozott épületmagasság. 12 m szélességet el nem érő telkek esetében a telek oldalkertje minimum 3,0 méter lehet.

(10) Építési határvonalon kívülre eső épületrész az oldalkertbe legalább 5,0 méteres oldalkert esetén, legfeljebb 1,0 méteres benyúlással létesíthető.

(11) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

(12) A település területén, amennyiben egy építési telekre vagy telekre a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmények csak a megjelölt helyen helyezhetők el.

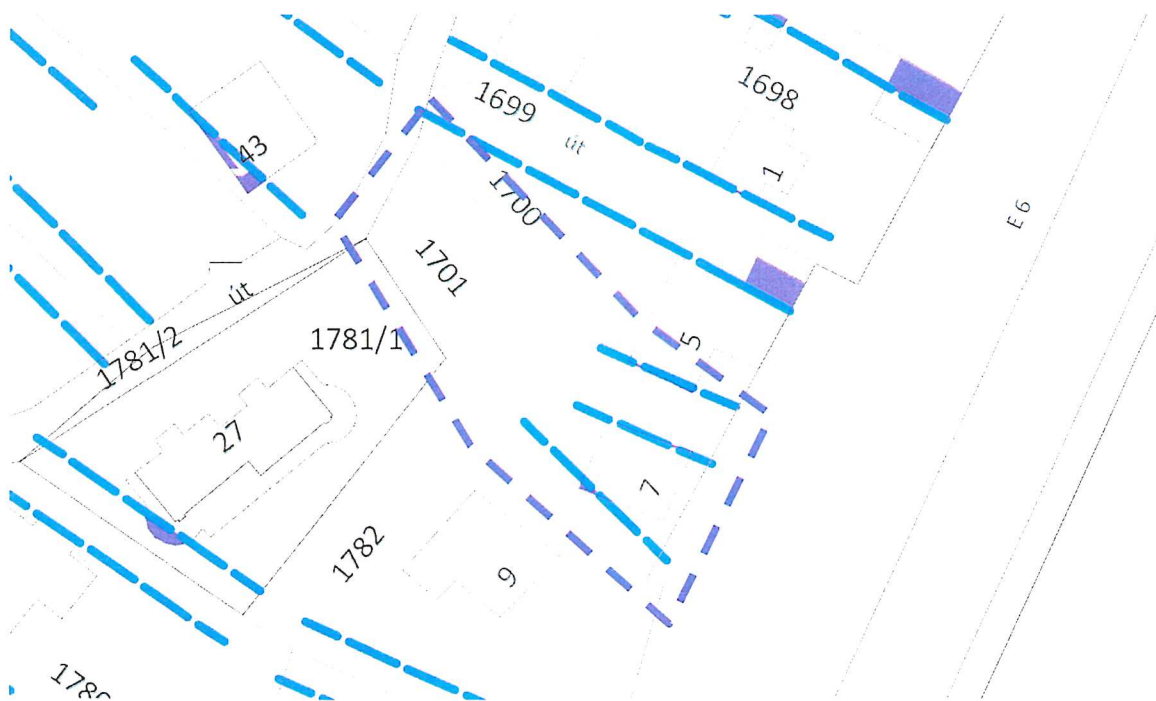
Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdés előírása sokszor ellehetetleníti a meglévő, építési vagy használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező épületeken a megfelelő építési tevékenység elvégzését, ami sokszor településképi szempontból rossz épületbővítéshez vezet.

41. 5

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

2.2. 1701 HRSZ.-Ú INGATLANON A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az érintett ingatlanon található meglévő épület is kilóg a vizsgálatok alapján a meglévő oldalkertből és hátsókertből.



Az 1701 hrsz.-ú ingatlanon az 1960-as évek óta áll egy engedéllyel bíró épület, amit alátámasztanak az alábbi adatok. az eredeti engedélyt, melynek száma, kelte: 15.126/4/1960. Veszprém, 1961. Január 17. előadó: Hegedűs Tibor csoportvezető volt> az építkezés 1962. júliusában fejeződött be. Az épület tulajdonosának szándéka a korábbi lapostetős épületen magastetőt létesíteni az Üh2 építési övezet beépítési paramétereinek megfelelően, melynek részeként a tetőtér beépítésre kerülne. Az épület funkciója változatlanul egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület lenne, a tervezett tető hajlásszög 40°; az épület gerincmagassága a földszinti padlószinthez képest +7,33 m; a tervezett épületmagasság 4,99 m; s a telek beépítettsége, zöldfelületi mutató nem változna. Az ingatlan bővítésére korábban a tulajdonos engedélyt adott be a tető részleges kialakítására a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Balatonfüredi Járási Építésügyi Osztályára, azonban jogerőre nem emelkedett, mert az eljárás során fellebbezés került benyújtásra.

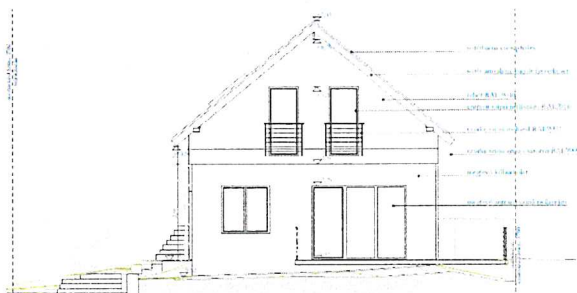
Az ingatlan vonatkozásában a tulajdonos már településképi véleménnyel is bírt, melyben a polgármester javasolta a meglévő üdülőépület tervezett tetőtér ráépítés építési engedélyezését településképi követelmények teljesítése szempontjából.



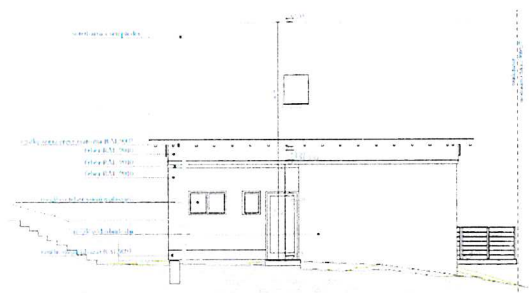
Meglévő állapot - Keleti homlokzat



Szomszédos ingatlanok



Tervezett állapot - Keleti homlokzat



Tervezett állapot - Déli homlokzat



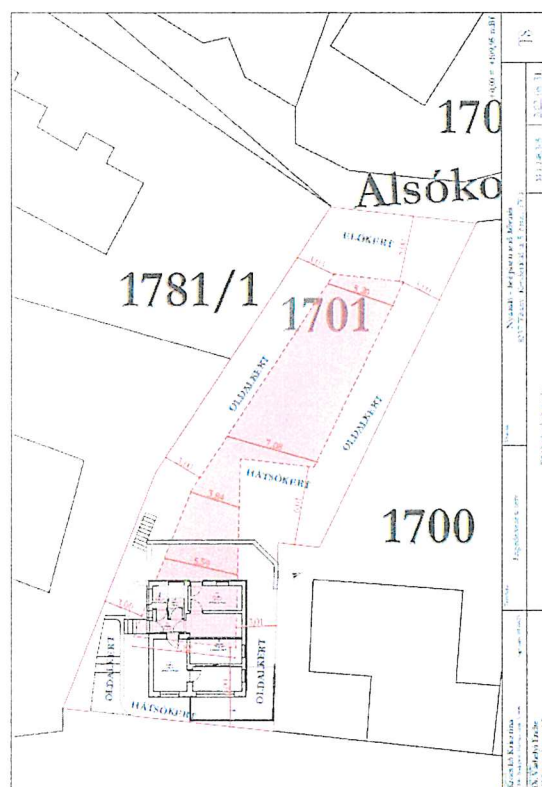
Korábbi engedélyes tervhez készített utcakép, ami bemutatja, hogy a magastetős kialakítás hogyan illeszkedik a szomszédos ingatlanokhoz (Korábbi terven nem került a teljes alsó szint fölé tető)

Ahogy a mellékelt, építészeti dokumentációhoz készült rajzon látszik, a meglévő épület kilóg a helyi építési szabályzatban megállapított az építési helyből.

Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdés előírása ellehetetleníti a meglévő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épületen megfelelő építési tevékenység elvégzését, az utcaképhez illeszkedő tető kialakítását.

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

Így jelen módosítás során cél továbbiakban kizárólag az 1701 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő épületet figyelembe vevő építési hely kijelölése a szabályozási tervben, ami lehetőséget teremt a teljes alsó szint fölött a tető és tetőtér megvalósítására. Az építési hely meghatározása szempontjából fontos, hogy a terület csúszásveszélyes terület, így a tulajdonosnak nincsen szándéka bővíteni horizontálisan a meglévő épületet. Ennek megfelelően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat nem módosul.

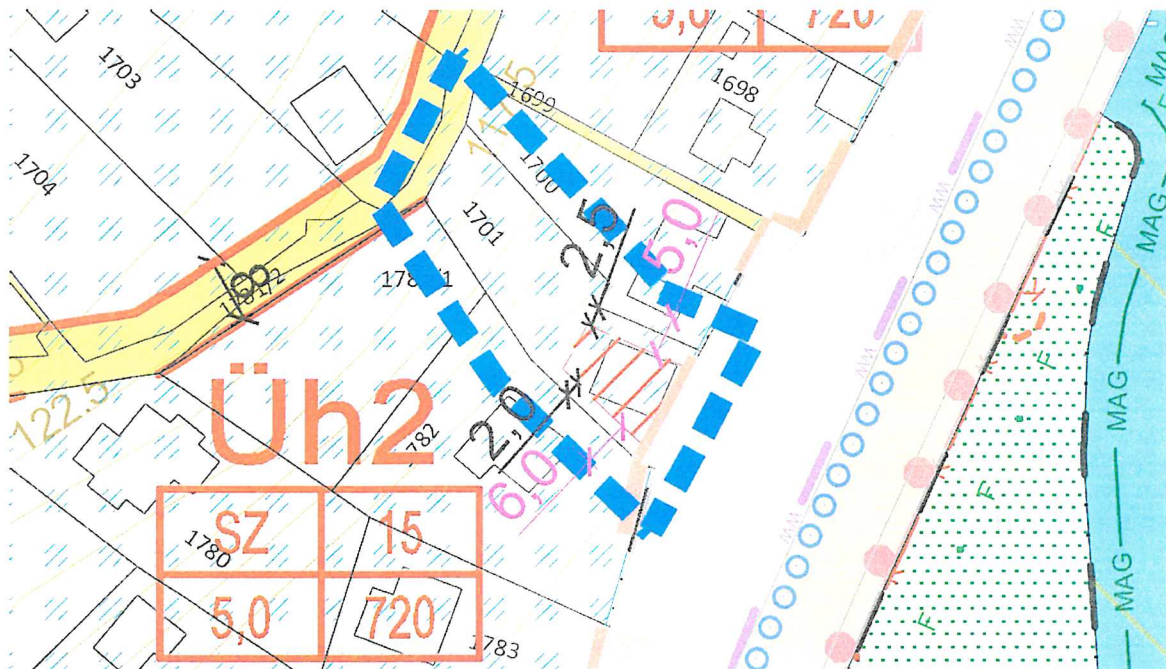


Az építési helyet továbbiakban a szabályozási tervben kerül megállapításra az alábbiak szerint - figyelembe véve a meglévő épületet:

- az előkerti építési határvonal az 1701 és 1700 hrsz.-ú ingatlanok közös határvonalán található beugrásnak megfelelően, azt meghosszabbítva kerül megállapításra;
- az 1700 hrsz.-ú ingatlan irányában az oldalkerti építési határvonal a megengedett legnagyobb épületmagasság fele - az OTÉK előírásaival összhangban -, így az építési hely 5,0 m-re található a szomszédos épület kijelölt építési helyhez legközelebb található épületrésztől;
- a hátsókert 0,0 m;
- az 1782 hrsz.-ú ingatlan irányában az oldalkerti építési határvonal 2,0 m-re került meghatározásra, így az építési hely 6,0 m-re található a szomszédos épület kijelölt építési helyhez legközelebb található épületrésztől.¹

A szabályozási tervben jelölt építési hely lehetőséget biztosít a meglévő épület kismértékű bővítésére, azonban a jelenlegi szándékok kizárólag a tetőtér beépítésére vonatkoznak.

¹ A módosítással érintett ingatlannal szomszédos telkek közül kizárólag az 1782 hrsz.-ú ingatlan tudja tartani a HÉSZ-ben meghatározott oldalkerti építési vonalat, az épület 4,0 m-re helyezkedik el az 1701 hrsz.-ú ingatlannal közös telekhatártól, s 1,0 m-re a HÉSZ szerint meghatározott oldalkerti építési vonaltól.



Szabályozási terv módosítási javaslata - jelölve a szomszédos épületek kijelölt építési helyhez legközelebb található épületrészének a távolságát (rózsaszínnel)

3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZZHANG

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba az MATrT-be vonták össze. Tihany területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet együtt tartalmazza.

A 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Vármegye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Tihany esetében.

3.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja Tihany vizsgált területét települési térség területfelhasználási kategóriába sorolja.

Települési térségről az MATrT 11.§ rendelkezik, amely d) pontja szerint a térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

3.1.2. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a vizsgált terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Vizsgált terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem
3. Ökológiai hálózat puffterületének övezete	MATrT	nem
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem
5. Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	igen
6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	igen
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	nem
8. Vízművelődési-védelmi terület övezete	MvM rend.	igen
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	igen
10. Vízérózióknak kitett terület övezete	MvM rend.	nem
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem
12. Tómeder övezete	MATrT	nem
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem
14. Kertészeti mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	nem
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	nem
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem
17. Erdők övezete	MaTrT	nem
18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	nem
19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MaTrT	nem
20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	nem

• Tájképvédelmi terület övezete

Az övezet a teljes vizsgált terület, illetve Tihany teljes közigazgatási területét érinti.

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 4. §-a fogalmaz meg előírásokat:

- A településrendezési eszközök készítésének megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
- A településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében

A településrendezési eszközökben megállapításra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, továbbá a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői. A Tihanyi-félsziget számos egyedi táji elemmel rendelkezik, mint a Bozsai-öböl, amely a Balaton legtermészetközeli nádasaként maradt meg, a Külső- és Belső-tó amelyek a félsziget különleges élővilágának otthonát adják, illetve a Csúcs-hegy, amely egyedi utóvilágáni tevékenység hatására alakult ki, ehhez kapcsolódva a Nyereg-hegy és az Apáti-hegy. A félszigetet számos ilyen egyedi tájtérkép gazdagítja, ezek változatosságot, mozgalmasságot adnak a tájnak.

A tervezett módosítások nem eredményeznek jelentős változást a tihanyi tájban.

Világörökségi és világörökségi várományos területek

Az övezet a teljes vizsgált területet, illetve Tihany teljes közigazgatási területét érinti.

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 31. § és 82. §-a fogalmaz meg előírásokat:

- A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- A területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal.
- A tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.
- Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten.

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015 (VI. 2.) MvM rendelet alapján Tihany a Balaton-felvidéki kultúrtájak között szerepel a listában. A tervezett módosítások az övezetre való előírásokkal összhangban vannak.

• Vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezet a teljes vizsgált területet, illetve Tihany teljes közigazgatási területét érinti.

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 5. §-a fogalmaz meg előírásokat:

- A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A hatályos HÉSZ 17. §-a tartalmazza a felszíni és felszín alatti vizek védelméről szóló előírásokat, illetve a 31. és a 32. §-ban a vízellátásról és a szennyvízelvezetésről is rendelkezik.

• Földtani veszélyforrás terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 11. §-a fogalmaz meg előírásokat:

- A területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
- A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.
- A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

Tihany hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák a csúszásveszélyes területek lehatárolását. A hatályos HÉSZ 47. § - 50.§-a meghatározza a beépítés feltételeit a csúszásveszélyes területeken kategóriákra bontva. A lehatárolások alapján a módosítással érintett területet a Földtani veszélyforrás terület III. kategória alá tartozik, azonban jelen módosításnak nincsen hatása az övezeti lehatárolásra.

3.1.3. Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése

A VMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetekkel a vizsgált terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	VMTrT	nem
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	nem
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	VMTrT	nem
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	igen
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	VMTrT	igen
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	VMTrT	igen

A tervezési területet érintő övezetekre vonatkozó előírások a tervezett fejlesztés tekintetében nem relevánsak.

4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A tervezett módosítás, illetve az azt követő fejlesztések a település tájszerkezetére alapvetően nem lesznek hatással.

4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A tervezett módosítás - mint ahogy a Tihanyi-félsziget majdnem egésze - a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része. A felülvizsgálat során érvényesítésre kerültek a magasabb rendű jogszabályok illetve a természetvédelmi kezelési terv előírásait. Ezt az elvet vettük figyelembe a módosítás során is. A módosítás táj-és természetvédelmi szempontú hatásával nem számolunk.

• Natura 2000 hálózat

Tihany területének nagy részét érinti Natura 2000 SCI terület. Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek: a Balaton SCI - tómeder területe - (HUBF30002), illetve a Tihanyi-félsziget SCI (HUBF20006), mely a - belterület, illetve a kertes- és általános mezőgazdasági területek kivételével - a félsziget nyugati és déli része. A Balaton (HUBF30002) egyben különleges madárvédelmi terület is.

A módosítással érintett terület nem része a Natura 2000 hálózatnak.

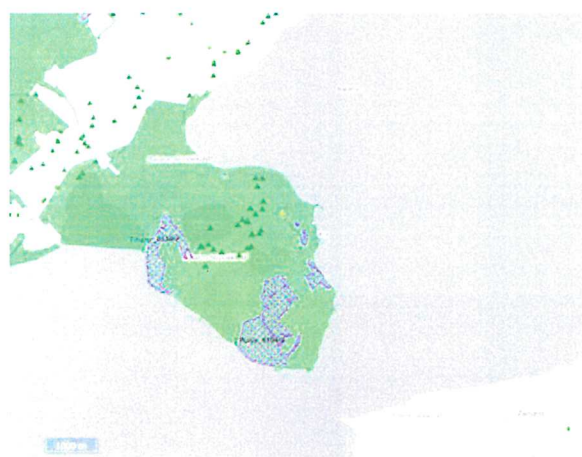


Natura 2000 területek elhelyezkedése Tihanyban
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

• Országosan védett természeti és táji értékek

Tihany majdnem teljes közigazgatási területe, így a teljes módosítással érintett terület országos jelentőségű védett természeti terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet (a továbbiakban: KTM rendelet) alapján. A KTM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a védetté nyilvánítás célja a táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme, és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása.

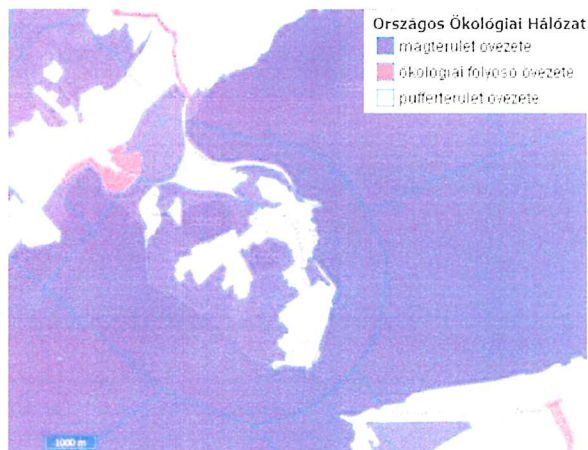
A védett területek állapotára nincsen hatással a módosítás.



Balaton-felvidéki Nemzeti Park területek elhelyezkedése Tihanyban
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

• Ökológiai hálózat övezete

Az ökológiai hálózat övezeteit az MATrT határozza meg magterület, ökológiai folyosó és puffterület övezetekre bontva. A módosítással érintett területet nem érintik az ökológiai hálózat övezetei.



Nemzeti Ökológiai Hálózat elhelyezkedése
Tihanyban
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

Tájképvédelmi terület és Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelemmel foglalkozó övezeteket az MATrT határozza meg. A módosítással érintett területet a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete nem érinti, a tájképvédelmi terület övezete érinti. A tervezett fejlesztés, illetve a településrendezési eszközök módosítása - a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet - tájképvédelmi terület övezet előírásaival összhangban vannak.

4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. Az Eljr. 18. § (1) bekezdése értelmében az egy hektár terület meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során kell az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték fenntartását igazolni. Jelen eljárás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A Tihanyi-félszigeten a zöldfelületi rendszer elemei:

- Területfelhasználási egységek:
 - erdőterületek
 - mezőgazdasági területek - gyepek, szőlő, gyümölcs, kertes mezőgazdasági területek
 - zöldterületek
 - különleges beépítésre nem szánt területek
- Egyéb:
 - vonalas szerkezeti elemek: fasorok
 - telken belüli zöldfelületek.

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere.

Jelen módosítás során nem változik a településrendezési eszközökben a zöldterületek elhelyezkedése, a zöldfelületi hálózat.

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezési területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából. Várható környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközök módosítása nem okoz változást. A területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincsen.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Tihany Község Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítéséről a vélemények beérkezését követően, annak elkészítéséről dönt a testület.

A környezetvédelemért felelős szervek közül többen is kérték a környezeti értékelés elkészítését 2024. januári megkeresést követően. Tihany község Önkormányzata értékelte a beérkezett véleményeket, s ezek alapján a korábban bemutatott tervezési programot módosította, miután a településrendezési eszközök módosítását a Tihany, 1701 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezte. Az Önkormányzat eredeti szándéka az volt, hogy jelen eljárás keretében minden olyan hétvégházas terület építési övezetiben található, meglévő épület esetében engedné a vertikális bővítést a HÉSZ építési övezetre vonatkozó beépítési paramétereit figyelembe véve, melyek építési helyen kívül állnak, vagy csak részben kilógnak belőle. Ezt követően kizárólag az 1701 hrs.-ú ingatlan vonatkozásában kívánta meghatározni az építési helyet, s emiatt ismételten megkereste a környezet védelemért felelős szerveket 2024 márciusában. Az ismételt megkeresést követően a környezetvédelemért felelős szervek nem igényelték a környezeti értékelés lefolytatását, mely döntéssel az Önkormányzat egyetért. Az új eljárás során a környezetvédelemért felelős szervek továbbiakban sem igényelték a környezeti vizsgálat lefolytatását.

VII. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET: ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hiv. szám: 01-3596-3/2025.

Tárgy: Tihany Község településrendezési
tervének módosítása

Ügyintéző: Széles-Veinperl Zsuzsa tű. törm.

Telefon: +36-88/550-008

Kötél Balázs
polgármester

Tihany Község Polgármesteri Hivatala

Tisztelt Polgármester Úr!

TIHANYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
3/3596-15/2025	2025 JÚL. 10
Szám:	Érkezés napja:
Dr. Veszprém Balázs	
Ügyintéző: db mell.	

A 8237 Tihany, 1701. hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési terv módosítása kapcsán a dokumentációt áttanulmányoztam, iparbiztonsági hatósági feladat- és hatáskörömbé tartozó súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedő további követelmények támasztását nem látom indokoltnak, illetve a megküldött dokumentációval szemben kifogással nem élek.

Véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 11a. sora alapján fogalmaztam meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 58/2024. (XI.13.) utasítása alapján történt.

Kérem, hogy az elfogadott tervdokumentációt – elektronikus formában – megküldeni szíveskedjen.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Bakos György

főosztályvezető

Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

Kapja: Címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)

Üzvelem és iparbiztonsági feladati főosztály 8200 Veszprém, Községi Állami utca 36.

Telefon: 36-88/550-003, e-mail: uzvelem@veszprem.gov.hu

Központi telefon: 7751-5983

Központi fax: 88/550-008

Aláíró: Dr. Bitá József
2025.06.18. 16:13:15



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 18.556/2/2025.

Ügyintéző: Varga Tibor

Szerv. egység: Földhivatali Koordinációs
Osztály

Telefon: 88/577-024

Tárgy: Tihany község településrendezési
eszközök, környezeti értékelés
szükségessége. (1701 hrsz)

Melléklet:-

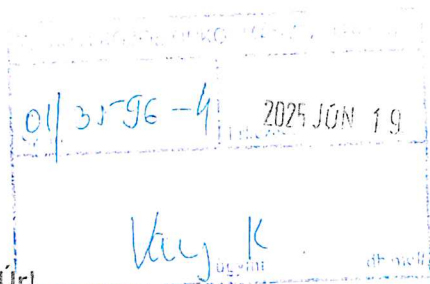
Hiv. szám: -

Tihany Község Önkormányzat

Kötél Balázs
polgármester

KRID: 248652748

Tisztelt Polgármester Úr!



A Tihany Község Önkormányzat fenti tárgyú véleménykérésére vonatkozóan a Földhivatali Főosztály az alábbi tájékoztatást adja:

A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.

A tervezett módosítás a Tihany belterület 1701 helyrajzi számú ingatlant érinti. Az érintett ingatlan kivett termőföldet nem tartalmazó belterületi földrészletként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. A változtatások termőföldet nem érintenek, ezért a Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelme érdekében a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

Veszprém, elektronikus dátumbélyegző szerint

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Bitá József
főosztályvezető



Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály

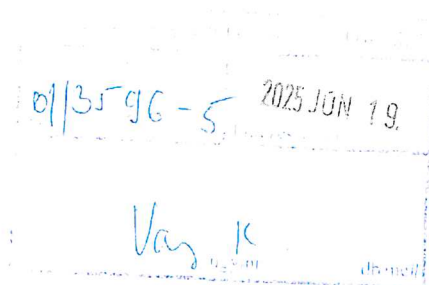
Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/6508-2/2025
Tárgy: Tihany 1701. hrsz. telek beépítésére
vonatkozó TRE módosítása

Azonosító szám:
Hivatkozási szám:
Ügyintéző: Oláh Enikő
Telefon: 88/550-954; 70/9084484
E-mail: eniko.olah@sztfh.hu
Mellékletek:

Tihany Község Önkormányzata

8237 Tihany

Kossuth L. u. 12.



A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2025. június 18. napján érkezett „Tihany 1701. hrsz. telek beépítésére vonatkozó TRE módosítása” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

Tihany Község Önkormányzata TRE módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint kereste meg a Bányafelügyeletet vélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1. napjától hatályos módosítások értelmében, tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Oláh
Enikő

Digitálisan aláírta:
Oláh Enikő
Dátum: 2025.06.19
11:34:02 +02'00'

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irattár

Aláíró: Benczik Zsolt főosztályvezető
2025.06.19. 11:40:52

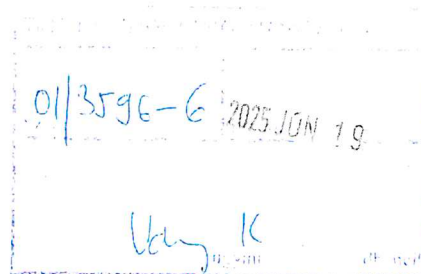


VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/30/06110-2/2025. Tárgy: Tihany TRE 14.sz. mód. - környezeti
vizsgálat szükségessége
Ügyintéző: Ádám Bence Hiv. szám: 01/3596-3/2025
Szerv. egység: Természetvédelmi Osztály
Telefon: 88/550-882 Melléklet: -

Kötél Balázs
polgármester részére

Tihany Község Önkormányzata



Tisztelt Polgármester Úr!

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal természetvédelmi hatáskörében eljárva, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése alapján, Tihany településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbi véleményt adom.

Az Önkormányzat jelen módosítási szándéka levele alapján az alábbiakra terjed ki:

Az 1701 hrsz-ú telken a meglévő épület kilóg a helyi építési szabályzatban megállapított az építési helyből. A módosítás célja az 1701 hrsz-ú ingatlanon a meglévő épületet figyelembe vevő építési hely kijelölése a szabályozási terven.

Tájékoztatom, hogy a tervezési terület **része** országos jelentőségű védett természeti területnek, azonban **nem tartozik** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendeletben felsorolt Natura 2000 területek közé, és barlangok felszíni védőövezetét **sem érinti**.

A telken ex-lege védett természeti érték, illetve terület, vagy 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 rendeletben rögzített fajok előfordulásáról **nincsenek információink**.

A tervezési terület Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. (továbbiakban MATrT.) törvénnyel kijelölt országos ökológiai hálózat övezeteit **nem érinti**.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetét érinti azonban a tervezett módosítást és a területfelhasználásban bekövetkező változást ez a tény **nem korlátozzák**. Új beépítésre szánt terület **nem keletkezik**.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Védőgazdálkodási Osztály
8200 Veszprém, József Attila u. 35.

Telefon: 83/550-888, e-mail: kornyezetvedelmi@veszprem.gov.hu
Fax: Telefonos: 83/5509700

A tervezett változtatások jellege alapján - a Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontokat figyelembe véve - véleményem szerint a módosítás a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával a környezetvédelmi és természetvédelmi szakterületet érintően **jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz**, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését **nem tartom szükségesnek**.

A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 58/2024. (XI. 13.) utasítása alapján történt.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

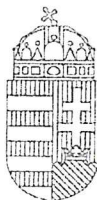
Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Benczik Zsolt
főosztályvezető

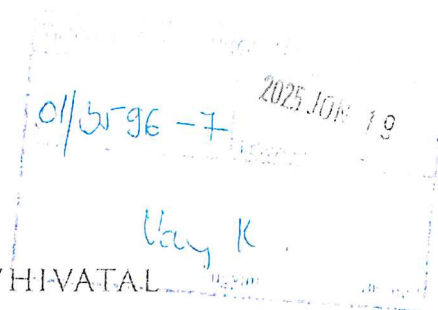
Kapják:

1. Tihany Község Önkormányzata - Hivatali Kapun
2. Irattár

Aláíró: Dr. Pápai Enikő
2025.06.19. 10:42:29



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Iktatószám: VE/NEF/01268-2/2024

Ügyintéző: Fehérné Kéki Renáta

Szerv. egység: Közegészségügyi és Járványügyi
Osztály

Telefon: 88/550-928

Tárgy: Tihany község településrendezési
eszközeinek módosítása (1701 hrsz.) – vélemény
környezeti vizsgálat szükségességéről

Hiv. szám: -

Melléklet: -

Kötél Balázs
polgármester
részére

Tihany Község Önkormányzata
Polgármester

Tihany

Kossuth Lajos u. 12.
8237

Tisztelt Polgármester Úr!

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja:

A Kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, 2. sz. melléklete és 3. sz. melléklete II. 1. c) pontja alapján a rendelkezésére álló dokumentációt szakmai szempontból – a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően – áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

A Kormányhivatal megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Veszprém, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Pápai Enikő
főosztályvezető,
vármegyei tisztifőorvos

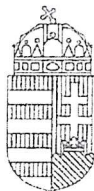
Értesülnek:

- 1.Címzett – Hivatali kapun – TIHANYONK KRID: 248652748
- 2.Iráttár

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

2025.06.26. 09:27:29

Kiss Zsolt osztályvezető



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/32/02589-2/2025 **Tárgy:** Tihany településrendezési
eszközeinek módosítása,
környezeti értékelés, várható
környezeti hatás
jelentőségének eldöntése

Ügyintéző: Sipos Dániel Sándor **Hiv. szám:**
Szerv. egység: Erdészeti Osztály **Melléklet:**
Telefon: 88/576-005

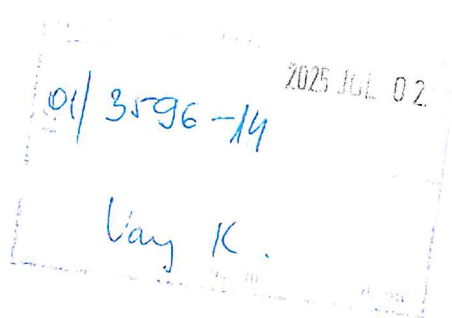
Tihany Község Önkormányzata

8237 Tihany

Kossuth u.12.

Kötél Balázs

polgármester



Tisztelt Polgármester Úr!

A véleményezésre megküldött dokumentációkat áttanulmányoztam, és az alábbi állásfoglalást teszem:

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 4. §. 2. i) pontja alapján a **településrendezési eszközök tervezett módosításai nem esnek az Evt. hatálya alá, ezért – hatáskör hiányában – a településrendezési eszközök tervezett módosításáról véleményt nem alkotok.**

Amennyiben a tervezett módosítás a későbbiekben is a megküldött dokumentáció szerinti tartalommal és területi érintettséggel történik, **úgy a további egyeztetési eljárásban nem kívánok részt venni.**

A véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a, illetve az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján adom.

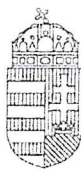
Veszprém, az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Kiss Zsolt
osztályvezető

Kapják:

1. Tihany Község Önkormányzata, hivatali kapun keresztül, KRID: **248652748**
2. Irattár



01/3596-12

2025.06.25

Ügyiratszám: VE/05/193-3/2025.

Ügyintéző: Szlobodáné Bártfai Gabriella

Telefon: 06-88/579-344

Hiv.szám: -

Tárgy: Tihany község településrendezési
eszközeinek módosítása – az 1701.
hrsz.-ú ingatlanon az építési helyet
meghatározó előírás módosítása
– **környezeti vizsgálat**
szükségességének eldöntése –

Kötél Balázs

polgármester részére

Tihany község Önkormányzata

(Hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2025. június keltezésű levelében tájékoztatott, hogy Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek módosítását határozta el. Kérte, hogy mint – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerint – a környezet védelméért felelős szerv nyilatkozzak a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tervezési feladat:

A településrendezési eszközök jelen módosításának célja az 1701. hrsz.-ú ingatlanon meglévő jogszerű épületre figyelemmel az építési helyet meghatározó előírás pontosítása, az épület átalakításának, felújításának és az épületmagassági korlátig történő vertikális bővítésének lehetővé tétele érdekében.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándékoknak megfelelően várhatóan a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását teszi szükségessé.

Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége:

A SKVr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítész hatáskörében eljáró illetékes vármegyei kormányhivatal – az SKVr. 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – az **épített környezet védelmére kiterjedően** vesz részt.

A hivatkozott megkeresés szerint az Önkormányzat előzetes vizsgálatai alapján **nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.**

Megállapítottam, hogy a tervezett módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással az épített környezetre, ezért az Önkormányzat környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos döntését **tudomásul veszem.**

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI HOD

8200 Veszprém, Megyeház utca 1.

Telefon: 88/579-313, e-mail: info.lesz@veszprem.gov.hu

Közzététel időpontja: 2025.06.25

Ugyanakkor **kérem** a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni és a szükséges intézkedésekre vonatkozóan az alátámasztó javaslatban, illetve a helyi építési szabályzatban is **számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni.**

Az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerint a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) az Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

Megállapítottam, hogy a megküldött dokumentáció az Önkormányzat fentiek szerinti döntését **nem tartalmazza, a záró véleményezési szakaszban kérem megküldeni.**

A dokumentációban foglaltak szerint az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását az Eljr.419. 69. § (1) bekezdés d) pontjára tekintettel **rövid eljárás keretén belül kívánja lefolytatni.**

Az Eljr.419. 69. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök módosítása az alábbi esetekben folytatható le rövid eljárásban:

- „a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik;*
- b) előírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;*
- c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:*
 - ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,*
 - cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;*
 - cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;*
 - d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;*
 - e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy*
 - f) * a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki.”*

Tekintettel arra, hogy a **tervezett módosítás** – az 1701 hrsz.-ú ingatlanon meglévő az 1950-es években engedély alapján létesített jogszerű épületre figyelemmel – **az építési helyet meghatározó előírás pontosítására irányul, az egyeztetési eljárás rövid eljárásban lefolytatható.**

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:

Az SKVr. 5. § (1)-(3) bekezdései szerint, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel. Ezt követően a kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is.

Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

A SKVr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért.

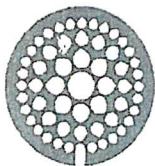
Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a SKVr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2025. június 24.

Tisztelettel
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

Ügyiratszám: 2913- 2/2025
Ugyintézőnk: Kaszián Ágota

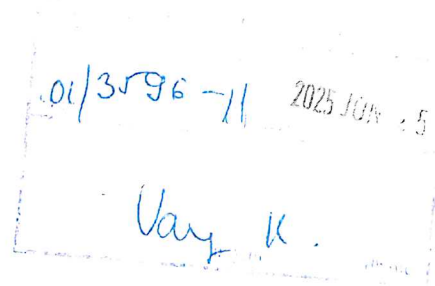
8229 Csopak, Kossuth u. 16
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Tihany Község TRE módosítása környezeti
értékelés szükségességének eldöntése

Tihany Község Önkormányzata

Kötél Balázs
polgármester
részére



Tisztelt Polgármester Úr!

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságához (a továbbiakban: Igazgatóság) érkezett megkeresésükre Tihany Község településrendezési eszközök 14. sz. módosításának környezeti értékelésével kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk

Az Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

Tihany Község Önkormányzata döntött a településrendezési eszközök módosításáról. A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti rövid eljárással történik.

A megkeresés alapján az Önkormányzat módosítási szándéka a Tihany 1701 hrsz.-ú ingatlanon meglévő épület magastető létesítése, tetőtér beépítése, Úh2 építési övezet beépítési paramétereivel. Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdésben foglalt előírás ellehetetleníti a meglévő épületen az utcaképhez illeszkedő tető kialakítást.

Környezeti vizsgálat szükségessége:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A Rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok figyelembevételével jelen módosítás esetében a **környezeti vizsgálat lefolytatását, a környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

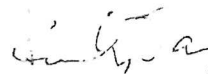
Jelen véleményezésünket a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja értelmében adtuk, tekintettel az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a Matrt. és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

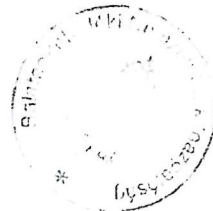
Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2025. június 23.

Tisztelettel:



Bende Zsolt
igazgató

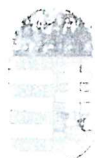


- Kapják
1. Címzett elektronikusan – hivatali kapun – KRID:248652748
 2. Dr. Lökkös Andor BfNPI TMO osztályvezető – e-mailen
 3. Irattár - helyben



NNGYK
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta:
dr. Deim Szilvia
2025.06.23. 16:09:05



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/48999-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 01/5596-10 2025 JÚN 25
Ügyintézőjük: -
Melléklet: -

Kötél Balázs

polgármester részére

Tihany Község Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Tihany Község településrendezési eszközeinek magastető létesíthetősége miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

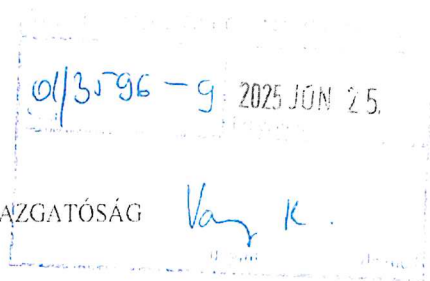
Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ



Tárgy: Környezeti vizsgálat
szükségességéről szóló
megkeresés megküldése
Hív. szám: -
Ügyintézőjük: -
Ügyintéző: Pammer Péter Pál t. százados
Telefón: +36-88.620-800

Takács Szabolcs
főispán

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

Veszprém
Megyeház tér 1.
8200

Tisztelt Főispán Úr!

Tihany Község Önkormányzata (a továbbiakban: Hivatal) 2025. június 18-án megküldte a Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (székhely: 8200 Veszprém, Dózsa György utca 31.) részére a 8237 Tihany, 1701. hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési terv módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességéről szóló megkeresését.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontjában foglaltak alapján, a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedő szakkérdés vonatkozásában a fővárosi és vármegyei iparbiztonsági hatóság rendelkezik hatáskörrel.

Az ügyben keletkezett iratokat egyidejűleg átteszem a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal részére, melyről a megkereső Hivatalt jelen levelem megküldésével értesítem.

Kelt: Veszprém, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

dr. Csillag István t. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató

Melléklet: 3 oldal, Megkeresés

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pöttyel nélkül)

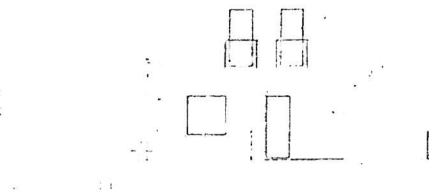
Kapja: 1. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – No: a SZEUSZ)
2. Tihany Község Önkormányzata (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)

Cím: 8200 Veszprém, Dózsa Gy. u. 31.
Telefón: +36(88)620-800
E-mail: veszprem.mki@katved.gov.hu
Hivatali Kapu azonosító: 708215715

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36900/806-1/2025. ált.

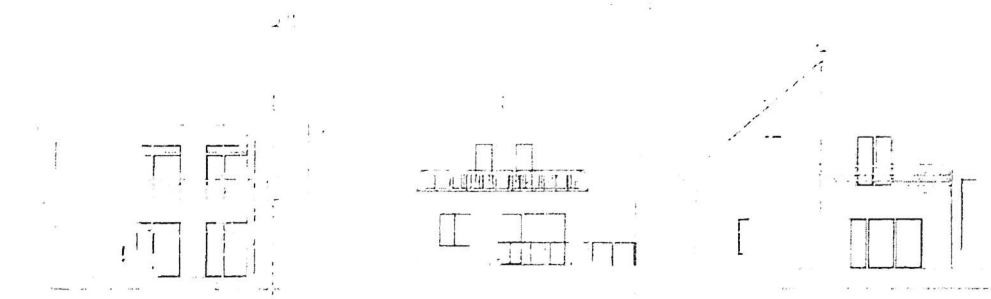




Tervezett állapot - Keleti homlokzat



Tervezett állapot - Déli homlokzat



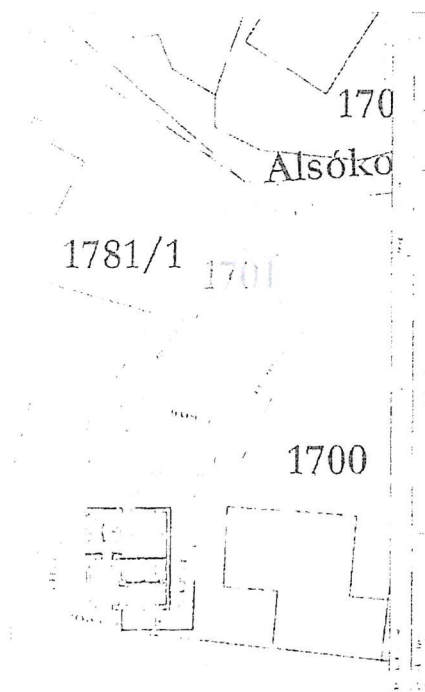
Korábbi engedélyes tervhez készített utcakép (Korábbi terven nem került a teljes alsó szint fölé tető)

Ahogy a mellékelt, építészeti dokumentációhoz készült rajzon látszik, a meglévő épület kilóg a helyi építési szabályzatban megállapított az építési helyből.

Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdés előírása ellehetetleníti a meglévő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épületen megfelelő építési tevékenység elvégzését, az utcaképhez illeszkedő tető kialakítását.

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

Így jelen módosítás során cél továbbiakban kizárólag az 1701 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő épületet figyelembe vevő építési hely kijelölése a szabályozási terven, ami lehetőséget teremt a teljes alsó szint fölött a tető és tetőtér megvalósítására. Az építési hely meghatározása szempontjából fontos, hogy a terület csúszásveszélyes terület, így a tulajdonosnak nincsen szándéka bővíteni horizontálisan a meglévő épületet. Ennek megfelelően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat nem módosul.



Tárgy: Tihany Község településrendezési eszközök módosításához:

- a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdés szerinti előzetes tájékoztatás,

Hivatkozási szám: lásd a kísérőlevél szerint



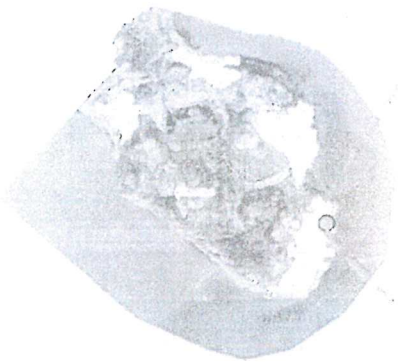
Tisztelt Cím!

Visszajelzésüket köszönjük a településrendezési eszközök 14. sz. módosításának környezeti értékelésével kapcsolatban, melyeket Tihany község Önkormányzata 2024 márciusában megkapott. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek az eljárás során nem kérték a környezeti értékelés elkészítését.

A településrendezési eszközök módosításának vonatkozásában a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Osztálya új eljárás lefolytatását kezdeményezte. Ennek eleget téve Tihany község Önkormányzata a benyújtott telepítési tanulmánytervvel összefüggésben a szükséges partnerségi egyeztetést lefolytatta, majd döntött a településrendezési eszközök módosításának - a 2024 februárjában megküldött tartalommal megegyező - újbóli megindításáról

A módosítás tárgya:

Az Önkormányzat a módosítást kizárólag a kérelmező 1701 hrsz.-ú ingatlanon található ingatlan vonatkozásában kívánja lefolytatni továbbiakban, így kéri a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szerveket, hogy ismételten nyilatkozzanak a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről a Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésének és 4. §-nak megfelelően.



Az 1701 hrsz.-ú ingatlanon az 1950-es évek óta áll egy engedéllyel épült épület. Az épület tulajdonosának szándéka a korábbi lapostetős épületen magastetőt létesíteni az Uh2 építési övezet beépítési paramétereinek megfelelően, melynek részeként a tetőtér beépítésre kerülne. Az épület funkciója változatlanul egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület lenne, a tervezett tető hajlásszög 40°; az épület gerincmagassága a földszinti padlószinthez képest +7,33 m; a tervezett épületmagasság 4,99 m; s a telek beépítettsége, zöldfelületi mutató nem változna. Az ingatlan bővítésére korábban a tulajdonos engedéllyel rendelkezett a tető részleges kialakítására.



Meglévő állapot - Keleti homlokzat



Szomszédos ingatlanok

Eljárás menete:

Mivel a tervezett módosítás - ahogyan az előzőekben bemutatásra került - kielégíti az Eljr. 69.§ (1) d) pontjában foglaltakat, így a településrendezési eszközök módosítását Tihany község Önkormányzata rövid eljárás keretén belül kívánja lefolytatni.

A településrendezési eszközök módosítása során javasolt változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - hatással, a beépítésre szánt területek nagysága nem változik. A tervezési területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából. Várható környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközök módosítása nem okoz változást. A területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincsen.

Az Eljr. 60. § (3) bekezdésben és a Korm. rendeletben előírtaknak megfelelően ezúton kérem, hogy adjon tájékoztatást a hatáskörükbe tartozó adatokról, lehatárolásokról, elvárásaikról, illetve hogy a szakterületét érintően szükségesnek tartja-e a környezeti vizsgálat lefolytatását. Kérem, véleményéről e levél kézhezvételétől számított 10 napon belül tájékoztatni szíveskedjen! Bízunk benne, hogy a korábbi előzményeket figyelembe véve továbbiakban is támogatják, hogy nem szükséges környezeti értékelés elkészítése.

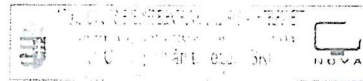
Tihany, 2025. június



polgármester

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36900/806-1/2025.ált.





Kata Varga <katavarga74@gmail.com>

Észrevétel a Tihany 14. számú TRE mod ügyében

1 üzenet

Balázs Juhász <balazs.juhasz@gmail.com>

2025. október 7. 22:32

Címzett: Zsuzsanna Lehoczky <foepitesz@tihany.hu>

Tisztelt Főépítész Asszony, kedves Kata!

Csatolva küldöm ezúton is az ügyben tett észrevételeimet.

Köszönettel,

Juhász Balázs



Észrevétel Tihany 14 TRE mod..zip

1219K



+0,00 = +109,95 mBf

Tervező: Krocsó Krisztina 1106 Budapest, Halász utca 3/40/L	Tervezői társaság: tag/szám: 01.6123	Tervezői társaság: tag/szám: 01.6123	Munka: Nyaraló - beépített tető bővítés 8237 Tihany, Kenderföld út 5. hrsz.: 1701	REV02	T101
Megrendelő: Dr. Várhelyi Endre 1125 Budapest, Lőrinci út 8/B	TERVEZÉSI - Alaprajzok Helyszínrajz			M 1:500	

MTVB. Járási Irodai Községi Osztály
Vassprém, Vörös, adsereg tér 9.

Szám: 3857/1976

Gyjtintéző: Dr.Kollányi

Álgy: Várhelyi Andrné elvi
telekrendezési kérelme.

Megvizsgáltam Tihany Községi Tanács VB. Szakigazgatási Szerve
1114/1976 számu - Várhelyi Andrné fellebbezésével megtámadott -
határozatát és meghoztam a következő II. foku

h a t á r o z a t :

As I. foku határozatot megváltoztatom.

A tihanyi Balázs utcában lévő 2431/2 és 2493/3 hrsz. ingatlanok
közötti telekhatár rendezést a meglévő állapotnak megfelelően elvi-
log engedélyezem.

Jelen határozatom jogerős, további fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

T i h a n y Községi Tanács VB. Szakigazgatási Szerve elutasította
Várhelyi Andrné elvi telekrendezési kérelmet, melyet elbirtokolt
területrészt tulajdonjogának megszerzése érdekében nyújtottak be.
A határozat ellen Várhelyi Andrné fellebbezést jelentett be.
Kérte az elvi engedély kiadását.
Helyszíni szemlén megállapítottam, hogy Várhelyi Andrné telke az
elbirtokolt területrészt is magában foglalva - be van kerítve, és
az ingatlanok ezen a részen lejáró és léposó is van kiépítve. A
kérelem elutasítása esetén a kerítést beljebb kell vinni és ekkor
a régebben felépített nyaraló meg lenne fosztva az 1952 42.§ szerint
szükséges 3 méteres oldaltávolságtól. Juhász Balázs telke pedig a
meglévő állapotban is megfelel az 1952 előírásainak.
Téves az I. foku határozatnak a rendezési tervre való hivatkozása.
A rendezési terv ugyanis a helyek valóban nem ir elő telekhatár
módosítást, de mivel az 1970-ben sztereó-fotogrammetriai eljárással
készült alaptérképen szereplő telekhatárokat tartalmazza /kissé
olnagyo/la/, ez azt jelenti, hogy a meglévő telekállapotnak kell
változatlanul megmaradnia.
Fentiekot figyelembevée az 1957. évi IV.tv. 51.§ /1/ bek.alapján a
rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

erről értesítést kapnak:

- 1./MTVB. Tihany iratokkal és titula
- 2./Várhelyi Andrné
- 3./ Juhász Balázs
- 4./Iráttár

V o s s p r é m , 1976. augusztus 5.


Sándor György
osztályvezető főmérnök

1541

szám.

A) Birtoklap

Tihany

Sor- szám	Helyrajzi szám	A birtokrészletek külső ismertető jelei és jogi minősége	Térképérték 1000 □-es kataszteri holdakban		Jegyzet
			hold	□-öl	
1	2431/2	$\pm$ Buda a Tóparti hegyen		$\frac{156}{158}$	23.046/1977. i. 02.

1976

3003/169/2000
Veszprém Megyei
Kormányhivatal

Tárgyalás

2024. SZEPTEMBER 12.

OK

Tisztelt Főépítész Asszony!

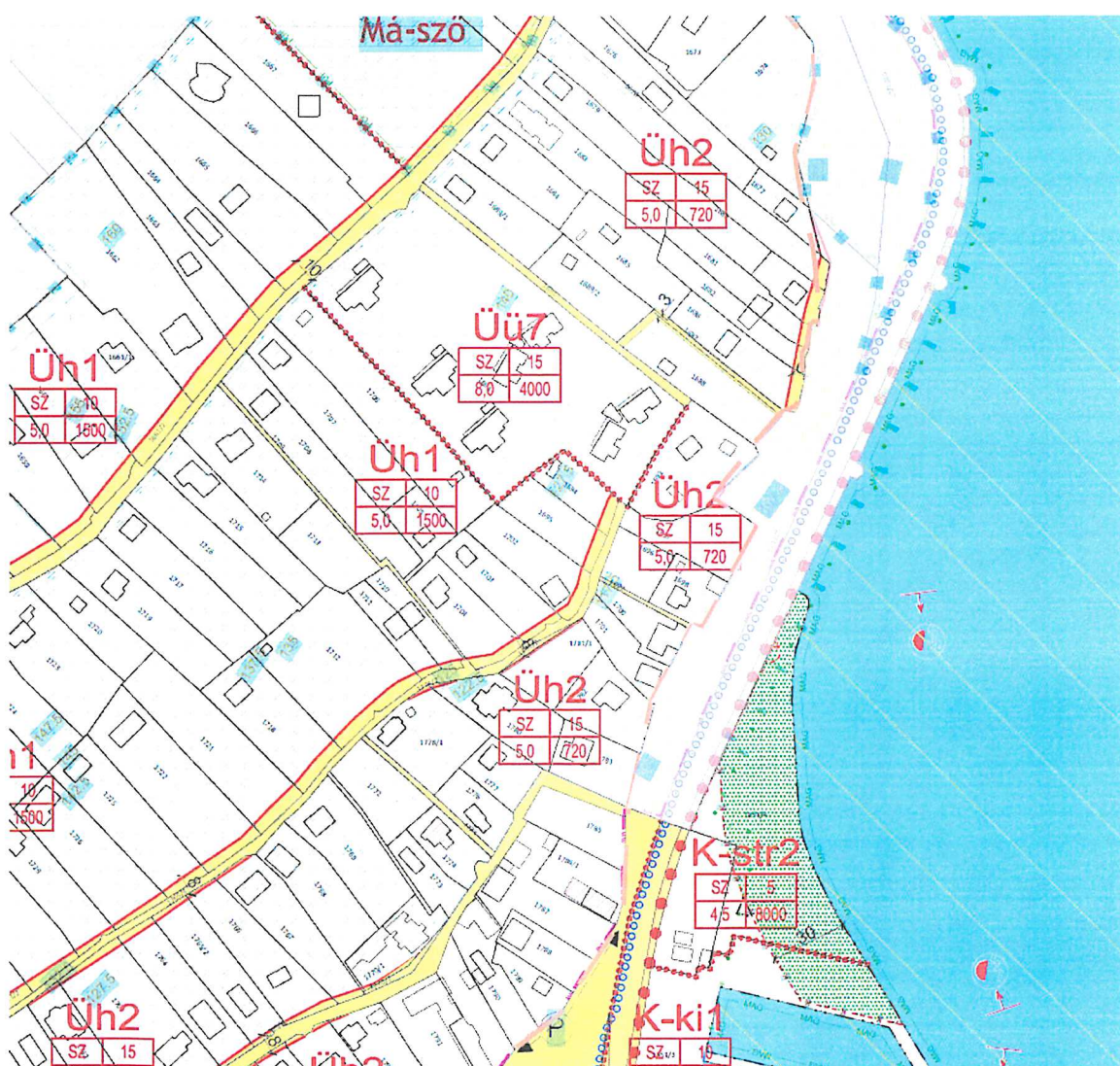
Az 1701. hrsz építési hely módosításának ügyében az alábbi észrevételeket teszem:

1.

A dokumentáció 10. oldalán valótlan tényállítást tesz, amelyben ezt állítja:

*Az Alsó- és Felső-Kopaszhegyi úton viszonylag egyenletes telekosztás figyelhető meg, ahol jellemzően **oldalhatárosan** állnak a házak*

Elég egyetlen pillantást vetni Tihany szerkezeti tervének vonatkozó szelvényére, hogy ennek az állításnak valótlanúsága bizonyosságot nyerjen:



Szabad szemmel is megállapítható, hogy a Felső- és Alsókopaszhegyi ahogy a Halász utcában is alig találhatók oldalhatáron álló épületek, számuk elenyésző. Megállapítható az is, hogy a környékre mindig is a szabadonálló beépítési mód volt az előírás. A

dokumentáció szerzői nem véletlenül teszik ezt a félrevezető állítást: így próbálnak alapot teremteni a kívánt, szinte oldalhatáros beépítési mód engedélyeztetésének megindoklására.

2.

A következő valótlan tényállítást a dokumentáció a 13. oldalona III.; Megalapozó Vizsgálat - Alátámasztó Munkarészek fejezetének , első alfejezetének címében teszi:

2.1. ÉPÍTÉSI HELY PROBLÉMÁJA HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLETEK ESETÉBEN

Már önmagában az alfejezet címe is félrevezető, helytelenül ábrázolja a kialakult állapotot, címadásával azt az érzetet kelti, mintha az egész övezetben probléma lenne az építési helyekkel, holott ez éppen ellenkezőleg van. Vannak olyan telkek, amelyeken méretük, terepviszonyaik vagy épp geológiai adottságaik okán nem, vagy csak a megengedettnél kisebb beépíthetőséget lehetővé tévő építési hely alakítható ki, és ezeken állnak olyan épületek, amelyek jelenlegi vagy egykori építtetői - nem törődve a mindenkor hatályos szabályozással - engedély nélkül vagy az engedélytől való eltéréssel, esetleg későbbi hozzátoldásokkal az építési helyből kilógó épületeket, épületrészeket emeltek, majd ezeket fennmaradási engedéllyel mintegy törvényesítették. Tehát az övezetnek semmilyen problémája nincs az építési helyekkel, problémája épp az ilyen telkekkel, építményekkel rendelkezőknek van az övezeti előírásokkal valamint a Helyi Építési Szabályzatban és a felsőbb jogszabályokban foglaltakkal, ha azok további építési vagy bővítési szándékaikkal ellentétben állnak. A helyes címadás talán az lehetett volna:

EGYES INGATLANOK ÉPÍTÉSI HELYEINEK PROBLÉMÁI A VONATKOZÓ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOKKAL VALÓ ÜTKÖZÉSÜK KÖVETKEZTÉBEN..

A szabályozási koncepciót megalapozó szövegrész első megállapítása helytelen és valótlan:

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

Tudomásom van arról, hogy az övezetben évtizedekre visszavezethetően a szabadon álló beépítési mód az előírt, az oldalkertek mérete soha nem volt kisebb mint a jelenleg is előírt 3 méter. Állításom Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2002. (IX.6.) - önkormányzati rendeletének az üdülőterület Üh jelű hétvégiházias építési övezeteinek előírásai 19.§ 5. pontjának idézésével bizonyítom, amely kimondja, hogy az Ü_{h2} övezetben a kialakítható legkisebb telekszélesség 5, kialakult állapot esetén pedig 3 méter.

A kialakítható legkisebb telek 2 200 m². A burkolt felület nagysága legfeljebb 5% lehet.

5. Az Ű jelű építési övezetek szabályozási jellemzői:

	Ü ₁	Ü ₂	Ü ₃	Ü ₄
teleptípus kód	01	52	52	52
min. telekméret m ²	450	700	1 400	2 200
min. telekszélesség m	16	16	19	25
min. telekmélység m	25	15	25	25
max. fölépítéssz. m	15	13	6	4
max. beépített terület m ²	30	90	100	110
max. burkolt felület %	20	13	8	5
max. burkolt felület m ²	90	112	110	110
min. előkert m	450/10	850/10	650/10	10
min. előkert m	450/10	850/10	650/10	5
max. főépület hossza m	15	15	15	15
max. főépület szélessége m	7,5	7,5	7,5	7,5

Forrás: <https://or.njt.hu/eli/428886/r/2002/12>

Mint tudjuk a módosítással érintett 1701 hrsz.-on álló épület esetében ezek az értékek még a rendeletben kialakult állapotként elismert 3 métert sem érik el, ahogy az épület a hátsó kertre vonatkozó előírásokat sem teljesíti

Kimondható, hogy teljességgel helytelen a dokumentáció a szabályozási koncepciót megalapozó első állítása, a vizsgált ingatlan - ahogyan a többi hasonló túlnyomó része - nem a 2015. évi HÉSZ felülvizsgálat következtében került az építési helyen kívülre. Ebből következik, hogy a dokumentáció a szabályozási koncepciót megalapozó és alátámasztó része valótlan állításokon alapul, az a tervezett módosítások indokoltságát valóban alátámasztó új munkarész kidolgozására szorul.

Fontos itt rámutatni arra, hogy a vizsgált dokumentációt készítő cég, sőt, annak szerzője is azonos a község 2015-ben elfogadott Építési Szabályzatát elkészítő, az jelenlegit megelőző Építési Szabályzat felülvizsgálatát végzővel, így a hiányos hely- vagy ügyismeret nem szolgálhat indokul számára egy ilyen súlyú valótlan állítás megtételére, nemhogy annak kifejtésére is. Az alfejezetben megtett valótlan állítás - miszerint a község hétfélig házas területein megtalálható számos, az építési helyből kilógó épület a 2015-ben elfogadott HÉSZ módosítás következtében került volna ki az építési helyről - egy célt szolgál csupán: hamis jogalapot próbál teremteni a megbízó által kezdeményezett változtatások eszközléséhez. Joggal vélelmezhető, hogy a dokumentációban említett 299 építési helyből kilógó épület csupán elenyésző része - jellemzően a 100 évnél régebben épültek - kerültek "önhibájukon kívül" építési helyen kívülre, a többi esetben jogszabályok figyelmen kívül hagyásának vagy épp kijátszásának eredménye a jelenlegi állapot. Továbbá fontosnak tartom rámutatni arra, hogy ezzel a súlyosan megtévesztő állítással és annak kifejtésével a dokumentáció saját egészét hitelteleníti el.

3.

A dokumentáció 14. oldalán az alábbi megállapítást teszi:

*Az 1701 hrsz.-ú ingatlanon az 1960-as évek óta áll **egy** engedéllyel bíró épület, amit alátámasztanak az alábbi adatok. az eredeti engedélyt, melynek száma, kelte: 15.126/4/1960. Veszprém, 1961. Január 17. előadó: Hegedűs Tibor csoportvezető volt> az építkezés 1962. júliusában fejeződött be.*

Nem vonom kétségbe a dokumentáció állítását, miszerint az ingatlanon valóban 1962 júliusa óta áll **egy** engedéllyel bíró épület, de azt a dokumentáció sem állítja, hogy az azonos lenne a most meglévővel. A Telepítési Tanulmánytervre tett észrevételemben próbáltam rámutatni erre a máig is nyitott kérdésre, hiteles irat segítségével mutattam rá arra, hogy a tulajdonosok még 1978-ban sem érezték szükségét annak, hogy a telken álló épületet rávezessék a telek birtoklapjára. Észrevételemre válaszul a tervező tájékoztatta Önt - Tihany főépítészt - a fent idézett módon, és a megküldött válaszból én is tájékozódhattam, hogy az ingatlanon már az 1960-as évek óta áll **egy** engedéllyel épített épület. Ön nem kötötte ki feltételül az építési engedély melléklését az iratanyaghoz, csupán lehetőséget hagyott rá. Én több alkalommal hivatalos levélben kérdeztem Öntől, hogy vajon látta-e az engedélyt, az abban szereplő épület vajon azonos méreteiben, megjelenésében a ma ott állóval, de választ egyik ez ügyben Önhöz intézett levelemre sem kaptam. Az, hogy a tervező vagy a megbízó nem csatolta a fent említett engedélyt az iratanyaghoz csak megerősít abbéli vélelemben, hogy a most ott álló épület nem azonos a Hegedűs Tibor csoportvezető által 15.126/4/1960 ügyiratszámom engedélyezett épülettel, hiszen teljes azonosság esetén mi sem lenne egyszerűbb, mint az eredeti engedély másolatát az iratanyaghoz csatolni, így eloszlatva az összes kétséget, aggályt.

4.

Az OTÉK az alábbi esetekben engedi meg a megengedőbb eltérést a benne foglalt előírásoktól:

111. §

(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

*a) azt különleges településrendezési okok vagy a **kialakult helyzet indokolja**, továbbá*

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Könnyen belátható, hogy a kérelmezett megengedő eltérést különleges településrendezési okok nem indokolják, a település övezeti előírásai ugyanis ugyanúgy megengedik a lapos- mint a magastetőt. Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről a hétvégi házas területek vonatkozásában egyetlen rendelkezést tartalmaz:

22. § Hétvégi házas területek MT-n 7°-nál nem nagyobb lejtésű lapostető is építhető.

Ennek a valójában megengedő rendelkezésnek tükrében okafogyottá válik a dokumentációban fellelhető összes olyan indoklás, amely a magastető megépítését az utcaképbe való illeszkedés szükségességével, kényszerével igyekszik alátámasztani. Hovatovább a tető megépítése egyenesen rontaná az utcaképet, hiszen a bővíteni kívánt épület egy szinte minden egyes paraméterében szabálytalan telken fekszik, sem a telek

mérete, sem szélessége nem éri el, sőt meg sem közelíti a HÉSZ-ben meghatározott legkisebb méreteket.. A dokumentációból nem derül ki a telek legkisebb szélessége, de biztosan kijelenthető, hogy az meg sem közelíti az előírt 16 métert, ráadásul éppen ott a legkeskenyebb, ahol a jelenleg meglévő épület található. A telek mérete pedig jóval alulmúlja az előírt 720 négyzetmétert, annak mérete csupán 561 nm. Ezáltal a dokumentációban engedélyeztetni kívánt módosítások megvalósulásának következtében épp a szabadon álló beépítési mód elsődleges céljával - a szellős, egymástól jól elkülönítve elhelyezett épületek által kialakított utcaképpel - kerülne ellentétbe. Fontosnak tartom továbbá rámutatni arra, hogy a dokumentáció 15 oldalán található utcakép vázrajz helytelenül és félrevezetően ábrázolja az utcaképi illeszkedést, hiszen a meglévő épület mintegy 1-1.5 méterrel alacsonyabban fekszik a két szomszédos épületnél, a bemutatott utcakép csak egy teljesen új épület megépítése esetén jöhetne létre.

A 111. § (2) bekezdés b) pontja - miszerint az eltérés nem sért közérdeket - teljesülni látszik, hiszen a tervezett módosítás legfeljebb a két szomszédos ingatlan tulajdonosainak érdekeit sértheti azzal, hogy a tervezett magastető szegélyei túl közel - szinte karnyújtásnyi közelségbe - kerülnének mindkét oldalon a telekhatárhoz. Viszont ha figyelembe vesszük a hasonló - építési helyből kilógó - épületek nagy számát, akkor könnyen belátható, hogy a dokumentációban eszközölni kívánt módosítás engedélyezése egyfajta precedenst teremtené, hiszen ha egy ilyen épület magkapja ezeket a kedvezményeket, azok a többi hasonlótól sem lennének megtagadhatóak. Ez pedig akár egyes utcák, utcarészletek túlépítéséhez, így a szabadon álló beépítés lényegének, a zöldfelületekkel megbontott utcakép szellősségének elvesztéséhez is vezethet, nem beszélve a szomszédos, az előírásokat betartó módon megépített épületek tulajdonosainak érdeksérelmeiről.

Kimondhatjuk, hogy az eszközölni kívánt módosítás az ügyeskedést, a szabályok kijátszását díjazza, szemben azokkal, akik ezeket betartották, tehát engedélyezése közérdeket sért.

A dokumentáció 16. oldalán az alábbi - álláspontom szerint valótlan és a visszaellenőrizhetőséget biztosítandó számadatok közlését elmulasztó állítást - teszi:

az 1700 hrsz.-ú ingatlan irányában az oldalkerti építési határvonal a megengedett legnagyobb épületmagasság fele – az OTÉK előírásaival összhangban -, így az építési hely 5,0 m-re található a szomszédos épület kijelölt építési helyhez legközelebb található épületrésztől;

Az épület korábbi építési engedély kérelmének helyszínrajza (1. melléklet) és számítógépes mérőalkalmazások segítségével sikerült azt a mellékelt terveken szabad szemmel is látható vélelmemet beigazolni, hogy nemcsak az 1701 hrsz. ingatlanon álló épület homlokzata és az 1700 hrsz.-on álló épület legközelebbi épületrésze - vagyis a magastető szegélye - közötti távolság nem éri el az öt métert, de a két, egymással átfedésben lévő homlokzat esetén sem teljesül ez az érték, hiszen a két egymással átfedésben lévő homlokzat közötti távolság sem éri el az 5 métert, az mintegy 480 centiméterre becsülhető. Így viszont előre jelezhető, hogy az 1701 hrsz.-ra megépíteni kívánt magastető megvalósulása esetén a két tetőszegély mint egymáshoz legközelebb található épületrész közötti távolság 4 méter alá csökkenne, ez pedig - ahogy fentebb már vázoltam - településképi szempontból kifejezetten előnytelen,

mintegy szembe megy az övezetben évtizedek óta kötelező és bevett szabadon álló beépítési móddal.

A Halásztelep vonatkozásában Tihany Arculati kézikönyve az alábbi ajánlást teszi:

Telepítés:

épületünket a telken szabadonálló módon helyezzük el, hogy minden oldalról kert, sok növény vegye körül, így megőrizhetjük épületünk intimitását, és a szomszédokat sem zavarjuk.

Kimondható, hogy az engedélyeztetni kívánt módosítás nincs összhangban az Arculati Kézikönyv idézett ajánlásával, tekintettel az épületek közötti nem elégséges távolságra, engedélyezése esetén kedvezőtlen hatást gyakorolna az utcaképre, túlépítetté tenné azt.

Habár a dokumentáció nem idézi hogy az OTÉK számos előírása közül melyikkel van összhangban az, hogy a kijelölni kívánt építési hely 5 méterre található az szomszédos épület építési helyhez legközelebb található épületrésztől, némi keresés után megállapítható, hogy a dokumentáció szerzője itt a **35. § (3)** bekezdésre utalhatott, amely kimondja:

(3) Az oldalkert legkisebb szélessége

a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,

b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy

c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele, az oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m.

A 36. § (2) bekezdés pedig így rendelkezik:

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.

Tudjuk, hogy a telekre előírt legnagyobb beépítési magasság 5 méter, ennek fele tehát 250 centiméter. Az 1700 hrsz.-on található ingatlan tartja ezt az értéket, hiszen a telekhatártól 2.62 centiméterre fekszik, ám a bővíteni kívánt ingatlan nem, itt a telekhatártól mért, tehát oldalkerti távolság csupán 220 centiméterre becsülhető. Mivel a HÉSZ nem ismer el az ingatlanon kialakult állapotot, így kimondható, hogy ez a jogszabály által rögzített minimálérték sem teljesül az 1701. hrsz. vonatkozásában, ahogy a két épület közötti távolság összegében sem.

Ezúton kérem, hogy rendelkezésre álló hiteles tervrajzok alapján vagy helyszíni szemle során elvégzett mérések alapján szíveskedjék meggyőződni az általam fentebb

közölt becsült számadatok hitelességéről az épületek, épületrészek közötti távolságokat illetőleg. Álláspontom szerint a 16. oldalon közölt ábra elnagyoltsága és követhetlensége okán nem alkalmas arra, hogy hitelt érdemlően bizonyítsa az általa közölt számadatok visszaellenőrizhetőségét, valóságát.

Itt szeretnék rámutatni a 16. oldal alján található 1. számú lábjegyzetre, amely nagyon visszatetsző módon a résztulajdonomban álló ingatlantól "kölsönzi" a HÉSZ-ben előírt 3 méternyi oldalkerti távolságot:

A módosítással érintett ingatlannal szomszédos telkek közül kizárólag az 1782 hrsz.-ú ingatlan tudja tartani a HÉSZ-ben meghatározott oldalkerti építési vonalat, az épület 4,0 m-re helyezkedik el az 1701 hrsz.-ú ingatlannal közös telekhatártól, s 1,0 m-re a HÉSZ szerint meghatározott oldalkerti építési vonaltól.

Az indokolás értelmében a dokumentáció szerzői elméletben a telkek határvonalát egy méterrel beljebb, mintegy a káromra helyezik át, hogy teljesülhessen a 3 méteres oldalkerti előírás, hivatkozással arra, hogy ingatlanunk nem az előírt 3, hanem 4 méteres oldalkertet hagy el, hiszen telkünk mérete ezt lehetővé teszi. Ezzel viszont korlátoz engem a tulajdonomban lévő ingatlanon álló épület esetleges további oldalirányú bővítésében, amely - tekintve a telek beépíthetőségi mutatóit - jelen pillanatban még rendelkezésemre áll.

Álláspontom szerint a tervezett módosítást nem indokolják különleges településrendezési okok, magánérdekeket sért, és sérthet közérdeket is, amennyiben precedenst teremt. Indokolhatja azonban a kialakult helyzet, vagyis a kialakult állapot, így ezt nem csak érdemes, de elengedhetetlen is megvizsgálni, kialakulásának körülményeivel együtt. Fontos itt megjegyezni, hogy a dokumentációban hivatkozott kialakult állapot nem a HÉSZ-ben is elismert és rögzített kialakult állapot, ahogy például műemlék vagy helyi védettség esetén ez bevett szokás.

A kialakult állapot az, hogy egy önálló helyrajzi számon áll egy 65 nem. alapterületű épület, amely korábban egy eszmeileg megosztott telekrészen állt. Az 1700 és az 1701 helyrajzi számok ugyanis egy korábban egybefüggő telek megosztásából jöttek létre. Az 1701 hrsz.-szemben az 1700 hrsz.-szel semmilyen paraméterében nem éri el a jelenleg hatályos szabályozás szerinti minimumértékeket, érdemes lenne történetében vizsgálni, hogy valaha teljesítette-e az éppen hatályos övezeti előírásokat. Ezen a telken áll egy olyan épület, amely minden oldalán kilóg az építési helyből. A dokumentáció állítása szerint a telken 1962 áll egy engedéllyel épült épület, ám a dokumentáció nem állítja, hogy az a jelenlegivel azonos alapterületű lett volna.

Közérdekű adatigénylést nyújtottam be Önhöz a település korábbi Építési Szabályzatainak és szerkezeti terveinek megismerése érdekében, hogy a az épület megépítése idején hatályos szabályozást megismerhessem, és így győződhessen meg saját igazamról, vagy éppen arról, hogy tévedek, és az ingatlan megépítése idején még nem volt előírás a szabadonálló beépítés, de sajnos nem tudott érdemben segíteni, mondván hogy a régi szabályzatok és szerkezeti tervek nem elérhetőek az irattárban, forduljak a Veszprém Megyei Levéltárhoz. Ezek igazából ott sem voltak elérhetőek, de a levéltár munkatársai felhívták a figyelmem a Veszprém és Somogy Megyei Tanácsok közös és együttműködésben kidolgozott, 1959 novemberében kiadott rendeletére a Balatoni

Építésügyi Szabályzatra A rendeletet még az évben felterjesztették a Minisztertanácshoz, amely jóvá is hagyta, és még az évben érvénybe lépett. A rendelet egyértelműen szabadon álló beépítést ír elő a balatonparti települések hétvégi házas és üdülőterületein, a jelenlegihez hasonló vagy azokkal megegyező oldal-, elő- és hátsókerti méretekkel. Már csak ezért is kétségbe vonom, hogy az 1961 januárjában engedélyezett épület azonos a ma ott állóval.

A tárgyhoz tartozik, hogy a jelenlegi 1700 hrsz. telekrészlet akkoriban az 1782 hrsz. irányába még a jelenleginél is kisebb oldalkerttel rendelkezett, a jelenlegi állapot egy elbirtoklás következtében állt be. Csatolom a Balatonfüredi Járási Tanács a telekhatár rendezéséről (2. melléklet) amelyből az is kiderül, hogy már akkor is érvényben volt a 3 méternyi oldalkert szabálya az Országos Építésügyi Szabályzat rendelkezése értelmében, és a telekhatár rendezését első fokon elutasító Tihany Község Végrahajtó Bizottsága által hozott elutasító határozatot épp olyan indoklással bírálja felül, hogy a szomszédos ingatlanak bőven van oldalkerti távolsága, és ha nem vezetik át az elbirtoklást, akkor nem teljesülhet a már ott álló épület esetén a 3 méteres oldalhatár. Vagyis ugyanazon indoklással mint amit ezen dokumentáció a lábjegyzetében megtesz, hogy a szomszédnak úgyis nagy a telke, az 1701 hrsz terjeszkedhet a rovására. Kérem ezt is vegyék figyelembe a kialakult állapot vizsgálatá során.

Csatolom továbbá a Az 1701 - akkor még 2431/2 - hrsz. Birtoklapját, (3. melléklet) amelyen a telket mint "Erdő a Kopaszhegyen" írja le, épületet nem említ, és egyetlen jegyzet található rajta, mégpedig az elbirtoklást bejegyző, 1977-ből. Okot ad a gyanúra, hogy az elbirtoklás bejegyeztetésével együtt miért nem tartotta fontosnak az akkor már meglévő épület bejegyeztetését is a tulajdonos. Ennek lehet oka az is, hogy akkoriban az épület nem rendelkezett még fennmaradási és használatbavételi engedéllyel, csak ott állt. És éppen az elbirtokolt másfél méter hiányzott ahhoz, hogy valaha megkaphassa.

Álláspontom szerint az OTÉK 111. § (2) b) pontja értelmében csakis a kialakult állapot kialakulását, annak jogszerű vagy éppen jogszerűtlen módját alaposan megvizsgálva lehet választ adni arra, hogy a dokumentációban előterjesztett módosítás engedélyezhető, avagy nem. Szükséges vizsgálni, hogy az 1961-ben engedélyezett épület azonos-e a most ott állóval, hogy az mikor kapott fennmaradási és használatbavételi engedélyt, és ennek körülményeit, beleértve a telekfelosztást is, amelynek eredményeképp létrejött ez az övezeti előírásoknak nem megfelelő telek.

Ezek elmaradása esetén felelős döntés nem hozható, hiszen ha jogszabálysértések, utolagosan bevallott és így egyfajta amensztiát nyert, de amúgy engedély nélküli bővítések, hozzáépítések eredményeképp megkapott fennmaradási engedélyekkel törvényesített épületeket fogadunk el jogszerűen kialakult állapotként, és teremtünk lehetőséget további bővítésükre, akkor valójában semmi szükség a helyi vagy akár felsőbb építésügyi jogszabályokra, ügyeskedéssel minden kijátszható, a jogkövető építkezés valójában feleslegessé válik. Egy rossz döntésnek ugyanis ez az üzenete.

Álláspontom szerint a dokumentációban felvázolt módosítás túlterjeszkedik az épület bővítésén, valójában új, sokkal megengedőbb építési hely kialakításával egy a jelenlegi helyén álló új épület megépítését készíti elő, erre utalást is tesz a 12. oldalon:

A módosítással érintett ingatlan a kisebb kialakítható telekmérettel bír, de nagyobb megengedett legnagyobb beépítettséget lehetővé tevő Üh2 építési övezetbe tartozik. A 15%-os beépítés legfeljebb 77,85 m²-es épület építését tenné lehetővé, ami 15 m²-rel nagyobb a meglévő épületnél. Az ingatlanon található meglévő, engedéllyel rendelkező épület kilóg mind a HÉSZ által meghatározott legkisebb oldalkerti építési határvonalból, mind a hátsókerti építési határvonalból, mivel az ingatlannak jelenleg csak az Alsókopaszhegyi út felől van közterületi kapcsolata.

Ha szemügyre vesszük a módosítás jogcímén betervezett új építési helyet, könnyen meggyőződhetünk arról, hogy az nem csak a meglévő épület magastetővel történő bővítését teszi lehetővé - ehhez elég lett volna csupán körberajzolni a meglévő épületet, hanem a rendelkezésre álló teljes beépíthetőségi mutató kihasználást is, amely a minden egyes paraméterében szabálytalan telek kiterjedése megad. Ezt pedig még a kialakult állapotra való hivatkozás sem indokolja, nem indokolhatja, még akkor sem, ha az esetleg teljesen jogszerűen alakult is ki.

Különösen szembeötlő a szándék a hátsókert esetén, amelyet a tervező 0 méterre redukál, szembe menve ezzel az OTÉK vonatkozó előírásával:

35. § (4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

– sem 6,0 m-nél,

– sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

A tervezett módosítás esetén az esetlegesen a jelenleg meglévő helyén épülő új épület akár a telekhatárra is kerülhet, ezzel egy olyan beépítési módot létrehozva, amely a hatályos szabályozásban nem létezik, nem szabadon álló, nem zárt sorú, és nem is oldalhatáron álló. Az OTÉK azonban ez esetben egyértelműen fogalmaz, hiszen a meglévő - azaz kialakult állapotot rendeli a hátsókert legkisebb méretének.

Kérem az észrevételemben foglaltak **hivatalból történő és alapos vizsgálatát**. Ezúton szeretném tudomására hozni, mennyire megütköztem azon, hogy a Telepítési Tanulmánytervre tett észrevételemben foglaltakra adott tervezői válaszokat mennyire kritika nélkül fogadta el.

Tihany, 2025.10.07.

Köszönettel,

Juhász Balázs

OTÉK

34. § (1) Az építési telek, – továbbá ha indokolt – a telek beépítési módját a helyi építési szabályzatban az építési határvonalakkal meghatározott terület, az építési hely, az építési hely határozza meg úgy, hogy

a) szabadon álló beépítési mód esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része vegye körül,



Kata Varga <katavarga74@gmail.com>

Re: Fwd: Észrevétel a Tihany 14. számú TRE mod ügyében

1 üzenet

Márton Kéthelyi <kethelyim@vzm.hu>

2025. október 9. 18:43

Címzett: Főépítész Tihany <foepitesz@tihany.hu>

Másolatot kap: Tihany Jegyző <jegyzo@tihany.hu>, "Endre Várhelyi dr." <dentasz.endre@gmail.com>, Kötél Balázs <tihanypolgarmester@tihany.hu>, Éva Várhelyi <eva.varhelyi@gmail.com>, "dr. Varga András" <aljegyzo@tihany.hu>, Juhász Ákos <akos.juhasz@freemail.hu>

Kedves Kata!

Kérésednek megfelelően röviden leírom a véleményemet, ami kizárólag csak a szakmai felvetésekre reagál..

A rendelkezésre álló információk szerint, amit a terület tulajdonosa a telepítési tanulmányterv és a településrendezési eszközök módosításának készítői felé benyújtott, a 1701 hrsz.-ú ingatlanon engedéllyel bíró épület található, amivel kapcsolatban idézi a dokumentációt a partner, hogy "Az 1701 hrsz.-ú ingatlanon az 1960-as évek óta áll egy engedéllyel bíró épület, amit alátámasztanak az alábbi adatok. az eredeti engedélyt, melynek száma, kelte: 15.126/4/1960. Veszprém, 1961. Január 17. előadó: Hegedűs Tibor csoportvezető volt> az építkezés 1962. júliusában fejeződött be." Ahogyan korábbi véleményünkben is jeleztük a módosítással érintett ingatlanon található meglévő épület a földhivatali alaptérképen is feltüntetésre kerül a jelenlegi kubatúrájával, ami alátámasztja, hogy valamilyen engedély alapján kerülhetett átvezetésre. (Zárójeles megjegyzés, hogy a településrendezési és építésügyi jogszabályok tartalmazzák, hogy mely esetben vizsgálja az építésügyi hatóság az épület jogszerűségét, tervezőként nincsen erre vonatkozólag jogunk.)

A módosítással érintett terület vonatkozásában az OTÉK 35. § (3) bekezdés előírásainak megfelelően kerül megállapításra az oldalkert legkisebb mértéke (OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapota alapján):

(3)123 Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,
- b)124 oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 m-nél.
- c)125

Jelen módosítás esetén a kijelölt építési hellyel kerül az oldalkert legkisebb mértéke megállapításra, illetve ehhez hasonlóan a hátsókert is az OTÉK 35. § (4) bekezdésének megfelelően. Az alátámasztó munkarészekben az került bemutatásra, hogy a felrajzolt építési hely a szomszédos ingatlanokon álló épületektől milyen távolságra áll: a 1700 hrsz.-ú ingatlan telekhatárától 2,5 m-re, a rajta álló épülettől 5,0 m-re; a 1782 hrsz.-ú ingatlan telekhatárától 2,0 m-re, a rajta álló épülettől 6,0 m-re

A partner hivatkozik arra, hogy a meglévő telek nem felel meg a kialakítható telek paramétereinek. A HÉSZ az újonnan kialakítható telekméretet szabályozza 720 m²-ben, illetve a 16 méteres telekszélességgel, tehát ez a szabályozás az ingatlanok beépíthetőségét nem korlátozza. Amennyiben a képviselő-testület úgy dönt, lehetőség van az épület meglévő kubatúráját figyelembe véve ábrázolni az építési helyet.

Remélem, hogy a fent leírtakkal egyetértesz.

Üdv,

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
Völgyzugoly Műhely Kft.
06709383224
kethelyim@vzm.hu

Mielőtt kinyomtatja ezt az e-mailt, gondoljon a környezetre.



TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.
Tel: 87/538-030
foepitesz@tihany.hu onkormanyzat@tihany.hu

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS FELJEGYZÉSE PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSÁRA

TRE 14. számú módosítása a Tihany 1701 hrsz. ingatlanra vonatkozó építési hely kijelölése tárgyában

A Tihany 1701 hrsz. ingatlan vonatkozásában készült TRE az ingatlanon építési hely kijelölését tervezte a kialakult, régóta fennálló helyzet figyelembevételével.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján az önkormányzati főépítész a településrendezési eszközök módosítását véleményezi majd a rendelet szerint megküldi a partnereknek véleményezésre.

A véleményezésre 5 napos határidőt kell biztosítani.

A partnerségi eljárás során egyetlen észrevétel érkezett Juhász Balázs tihanyi lakostól. (bár levelében címet nem említett, így feltételezem, hogy tihanyi lakos) 2025. október 7.-én kedden 22.32 órakor.

Az észrevételt megvizsgálva olyan érdemi észrevétel, mely a korábbi egyeztetések során ne lett volna egyeztetve nem találtunk. A feltételezések nem lehetnek alapjai az eljárás ellehetetlenítésének.

Településképi szempontból a jelenlegi állapot sokáig nem tartható fenn, mert az épület állagromlását olyan módon biztosította építtető, ami településképi szempontból nem előnyös.

Az eljárás mielőbbi lezárása a település érdeke is!

A Völgyzugoly Műhely Kft. által adott tervezői válasz, melyben a partneri észrevételre reagál azt írja, hogy bizonyos, hogy a hivatkozott építési engedélyszámok és a földhivatali adatszolgáltatás alapján, az ingatlanon a jelenlegi kubatúrával feltüntetett épület állt, áll.

A jelenleg érvényben lévő szabályozások és a kialakult beépítés ismeretében került megállapításra az építési hely.

A telek mérete kialakult, így sem szélességére sem területére vonatkozó HÉSZ előírása nem korlátozza a tervezett magastető ráépítését, hiszen ezek a HÉSZ-ben szereplő telekméretekre vonatkozó adatok ÚJ telek kialakításakor érvényesek.

ÖSSZEFOGLALÁS:

A partnerségi eljárás során kapott partneri észrevételt megvitattuk, egyeztettük és úgy értékeljük, hogy nincs olyan érdemi észrevétel, mely jelen szabályozás módosítását a települési érdekek maximális figyelembevételével ne tenné lehetővé.

JAVASLAT:

Az elkészült TRE módosítás összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Javaslom a partnerségi szakasz lezárását a záró szakasz elindításának érdekében.

Tihany, 2025. október 10.



.....
Varga Kata
települési főépítész