



Szám: 01/101-<sup>135</sup> / 2025.

## ELŐTERJESZTÉS

|                                   |                                                                                                                      |                                     |  |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Készült:</b>                   | A Képviselő-testület 2025. október 22-i rendkívüli, nyilvános ülésére                                                |                                     |  |
| <b>Tárgy:</b>                     | <b>Tihany község településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) készítésének megtárgyalása</b> |                                     |  |
| <b>Mellékletek:</b>               | 1. melléklet – Feladatterv<br>2. melléklet – Főépítész feljegyzés                                                    |                                     |  |
| <b>Előterjesztő:</b>              | Kötél Balázs polgármester                                                                                            |                                     |  |
| <b>Ellenjegyezte:</b>             | Jurics Tamás jegyző                                                                                                  |                                     |  |
| <b>Előterjesztést készítette:</b> | Jurics Tamás jegyző                                                                                                  |                                     |  |
| <b>Tárgyalás:</b>                 | nyilvános ülés                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |  |
|                                   | zárt ülés                                                                                                            | <input type="checkbox"/>            |  |
| <b>Elfogadás:</b>                 | egyszerű többség                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |  |
|                                   | minősített többség                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |  |
| <b>Véleményezi:</b>               | Pénzügyi és Gazdasági Bizottság                                                                                      | <input type="checkbox"/>            |  |
|                                   | Szociális Bizottság                                                                                                  | <input type="checkbox"/>            |  |

### Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzat településtervét (településfejlesztési és településrendezési terv) a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés miatt kötelező jelleggel 2027. év júniusáig felül kell vizsgálni és át kell tervezni. A tervezés során az időközben beérkezett lakossági és önkormányzati igények is beépítésre kerülnek. A tervezési, egyeztetési, jóváhagyási folyamat várhatóan 1 évet vesz igénybe.

A fenti tervezési feladatok ellátásával a Képviselő-testület 137/2025. (V.26.) számú határozatában a Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.-t bízta meg.

Tervezési folyamat megindításához szükséges a Képviselő-testület ezirányú döntése melyben a feladatterv és a főépítész feljegyzés is elfogadásra kerül.

A fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és határozatának meghozatalára.

**Tihany Község Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének .../2025. (X. 22.) határozata**  
**Tihany község településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv)**  
**készítéséről**

- 1) Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megkezdí Tihany község településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) elkészítését Völgyzugoly Műhely Kft.-vel kötött szerződésben szereplő feladatterv szerint.
- 2) A készülő településterv a település teljes közigazgatási területét érinti.
- 3) Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja Tihany Község településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) elkészítéséhez kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó, jelen határozat 1. mellékletében foglalt tartalmat és a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló önkormányzati főépítési feljegyzést, amely jelen határozat 2. melléklete.
- 4) Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete nyilatkozik, hogy a településterv készítése során újonnan kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület abban az esetben történik, ha az megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, továbbá a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményeknek, s az településszerkezeti, településképi és településgazdasági szempontokból előnyös a település számára.
- 5) Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településterv egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás követelményei szerint folytatja le.
- 6) Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozatban foglaltak szerinti településterv készítésével kapcsolatos eljárás megindítására és lefolytatására.

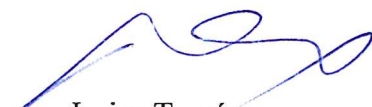
Határidő: folyamatos  
Felelős: Polgármester

Tihany, 2025. október 17.



  
Kötél Balázs  
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

  
Jurics Tamás  
jegyző



## FELADATTERV

### ***I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT***

#### **Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok**

#### **Terület- és településfejlesztési, rendezési folyamatok feltérképezése**

Magasabb rendű tervek vizsgálata, területrendezési követelmények, Településrendezési és fejlesztési tervezési előzmények, Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések, településfejlesztési döntések, hatályos településrendezési eszközök megállapításai

(Amennyiben a településekre készültek a fenti témában tervek)

#### **Település helyi adottságainak vizsgálata**

Település társadalma, demográfiai viszonyok; A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások; Település gazdasága, önkormányzati gazdálkodás, településüzemeltetés;

#### **Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata**

Településszerkezeti vizsgálat, területhasználat vizsgálat, helyi sajátosságok vizsgálata; Építészeti örökségek vizsgálata, településkarakter,

#### **Táj és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat**

Táj és természetvédelmi elemek vizsgálata, környezeti állapot, védendő értékek

#### **Közlekedési vizsgálat**

A település közlekedési helyzetének vizsgálata és értékelése (térségi és helyi kapcsolatok); Közúti közlekedés; Közösségi közlekedés; Parkolás

#### **Közműellátás vizsgálata**

Vízellátás; Csapadékvíz- és szennyvízelvezetés; Energiaellátás

#### **Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők**

Probléma- és értéktérkép, egyéb beavatkozást igénylő területek

konfliktusok bemutatása, a település és környezetének fejlesztését befolyásoló küldő és belső tényezők

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

### ***II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV***

#### **1. Helyzetelemzés, adottságok összefoglalása**

#### **2. Jövőkép**

*A helyzetelemzés eredményeit felhasználva, a település lakossága és a stratégiai szereplők által közösen megfogalmazva*

#### **3. Stratégia**

- 3.1. Jövőképet meghatározó célok (területi, tematikus és ágazati)
- 3.2. A településfejlesztési célrendszer összefüggései
- 3.3. Integrált és tematikus beavatkozási területek
- 3.4. Az épített és természeti örökség védelmének követelményei

#### **4. Cselekvési program**

- 4.1. Integrált és tematikus fejlesztési feladatok
- 4.2. Fejlesztések pénzügyi terve és ütemezése
- 4.3. Település vízgazdálkodás és csapadékvíz gazdálkodás fejlesztési feladatai

#### **5. Fejlesztési tervlap**

- 5.1. Általános használatú területek és a cselekvési program (kiemelten a fejlesztési akcióterületek) térbeli összefüggései
- 5.2. Zöldinfrastruktúra-elemek térbeli hálózata

#### **6. Monitoring**

**A településfejlesztési terv része a kapcsolódó (sport)fejlesztés(ek) részletes tervének elkészítése, megfelelő mélységű kidolgozása.**

### **III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

#### **1. Helyi építési szabályzat (HÉSZ)**

- a) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet előírásai alapján
- b) Övezeti rendszer beépítési paramétereinek felülvizsgálata
- c) Korábbi szabályozási módosítások felülvizsgálata és egységbe szerkesztése

#### **2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletei**

- a) Szabályozási terv
- b) Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paraméterei
- c) Építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető ill. tiltott rendeltetések
- d) Biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények
- e) Az egyes sajátos jogintézmények területi hatálya
- f) Az építés helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb mellékletek

### **IV. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS**

#### **1. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSE**

##### **Településrendezési javaslat**

Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Változással érintett területek bemutatása

##### **Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása**

**Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás**

**Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat**

**Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)**

## **Biológiai aktivitásérték számítás eredménye**

### **Környezeti értékelés**

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

#### **2. VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG ÖSSZEÁLLÍTÁSA**

#### **3. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS, EGYEZTETÉS**

Egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel: partnerek, eltérő véleményező államigazgatási szervek, Állami Főépítész

#### **4. EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA, VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS**

Önkormányzati egyeztetés lezárása

Véglegesített tervdokumentáció összeállítása az Állami Főépítész végső szakmai véleményezésre megküldendő dokumentáció előkészítése

## ***V. FŐÉPÍTÉSZI TEVÉKENYSÉG ELLÁTÁSA***

A terv készítése és az egyeztetési eljárás ideje alatt, a terv jóváhagyásáig bezárólag, kizárólag a településterv készítéséhez kapcsolódó feladatok ellátására vonatkozóan.

## ***VI. JÓVÁHAGYÁS***

#### **1. JÓVÁHAGYÁS ELŐKÉSZÍTÉSE**

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

#### **2. JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ**

Jóváhagyást követő véglegesítés



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

---

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének a készülő településterv megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye, a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, jelen nyilatkozat az alábbiakban meghatározott tartalommal határozom meg Tihany község településterv készítéséhez tartozó megalapozó vizsgálat - alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerültek a település helyi adottságaira és nagyságára való tekintettel.

Az alábbiakban felsorolt tartalmi elemek a tervezési folyamat indítását követő adatszolgáltatás összhangja érdekében pontosíthatók és bővíthetők különös tekintettel a szakági munkarészekre és a változással érintett területek bemutatására. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a település teljes közigazgatási területére készülnek.

2025. október 17.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Varga Kata'.

**Varga Kata**  
települési főépítész

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### **Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok**

#### **Terület- és településfejlesztési, rendezési folyamatok feltérképezése**

Magasabb rendű tervek vizsgálata, területrendezési követelmények, Településrendezési és fejlesztési tervezési előzmények, Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések, településfejlesztési döntések, hatályos településrendezési eszközök megállapításai

(Amennyiben a településekre készültek a fenti témában tervek)

#### **Település helyi adottságainak vizsgálata**

Település társadalma, demográfiai viszonyok; A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások; Település gazdasága, önkormányzati gazdálkodás, településüzemeltetés;

#### **Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata**

Településszerkezeti vizsgálat, területhasználat vizsgálat, helyi sajátosságok vizsgálata; Építészeti örökségek vizsgálata, településkarakter,

#### **Táj és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat**

Táj és természetvédelmi elemek vizsgálata, környezeti állapot, védendő értékek

#### **Közlekedési vizsgálat**

A település közlekedési helyzetének vizsgálata és értékelése (térségi és helyi kapcsolatok); Közúti közlekedés; Községi közlekedés; Parkolás

#### **Közműellátás vizsgálata**

Vízellátás; Csapadékvíz- és szennyvízelvezetés; Energiaellátás

#### **Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők**

Probléma- és értéktérkép, egyéb beavatkozást igénylő területek

konfliktusok bemutatása, a település és környezetének fejlesztését befolyásoló küldő és belső tényezők

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

### **Településrendezési javaslat**

Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Változással érintett területek bemutatása

### **Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása**

**Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás**

**Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat**

**Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)**

**Biológiai aktivitásérték számítás eredménye**

### **Környezeti értékelés**

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.