

TIAANY



Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök 14 sz. módosítása

Rövid eljárás
Véleményezési szakasz
2025. március

TIHANY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

14. SZ. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Megbízó

Tihany Község Önkormányzata

8237 Tihany, Kossuth u. 12.



Tervező



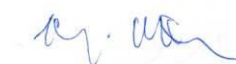
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
70-938-3224, 20-9138-575
vzm@vzm.hu

Aláírólap

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



Kéthelyi Márton
okl. tájépítészmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



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

Főépítész **Varga Kata**
Munkatárs **Galambos Krisztián**
tájrendező és kertépítőmérnök

Tihany_TRE mod14_velemenyezesi2_250319.doc
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	
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 hétvégiházias 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 ingatlantulajdonos kezdeményezésére. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



Hétvégiházak területén 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 véleményezteteti.

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 partnerségi egyeztetésre előkészített dokumentációja a véleményezési szakaszban.

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 építészetet, illetve biztosítsa a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartását.

[3] Tihany község Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészettről 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.szelvény: Ősközség (SZT-1/M5)
ab) 1.2.szelvény: Diós, Gödrös (SZT-2/M1)
ac) 1.3.szelvény: Sajkod (SZT-3)
ad) 1.4.szelvény: Kopaszhegy (SZT-4/M7)
ae) 1.5.szelvény: 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

- Közü1 Közlekedési és közmüterület - Országos út területe
- Közü2 Közlekedési és közmüterület - Helyi út területe
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Építési hely
- Közforgalom számára átadott magánút területe
- Magánút területe
- Telek be nem építhető része
- Közlekedést szolgáló építmények elhelyezésére szolgáló terület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Szabályozási szélesség
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó fasor

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK

Építési övezet	beépítés módja	legnagyobb megengedett beépítettség (%)
Övezet jele	legnagyobb megengedett épületmagasság (m)	kialakítható legkisebb telekméret (m²)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Vt Településközpont terület
- Üü Üdülőházas terület
- Üh Hétvégiházas terület
- K-szk Különleges terület - szabadidő központ
- K-ki Különleges terület - kikötő
- K-str Különleges terület - strand

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Zkp Közpark
- Zkk Közkert
- Zkkt Természetközeli közkert
- Ev Erdőterület - védelmi
- Má-szö Általános mezőgazdasági terület - szőlő
- Vb Vizgazdálkodási terület - vízbázis
- Vtb Vizgazdálkodási terület - tömedren belül
- Vtk Vizgazdálkodási terület - tömedren kívül

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Európa diploma terület határa
- NATURA 2000 terület
- Fokozottan védett terület határa
- Országos ökológiai hálózat magterület határa
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület határa
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa

VÍZPART REHABILITÁCIÓS TERV HATÁLYA

- Vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa
- Telek közhasználat elől el nem zárható területe
- Hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
- Strandolásra alkalmas partszakasz
- Meglévő hajóállomás
- Meglévő, engedéllyel rendelkező vitorláskikötő
- Meglévő, engedélyezés alatt lévő kikötő
- Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv
- Tervezett, új szabályozási partvonal
- Megszűnő, korábbi jogi partvonal
- Tömederben megtartható feltöltés, móló
- Parti sétány kialakítására alkalmas nyomvonal

EGYÉB

- Védőtávolság
- Felszínmozgás veszélyes terület határa

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Helyi védelemre tervezett építmény

EGYÉB

- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Közforgalom számára átadott magánút területe

TOVÁBBI ELEMÉK

KÖZLEKEDÉS

- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút nyomvonala
- Kijelölt kerékpáros nyomvonal
- Gyalogút
- Parkoló

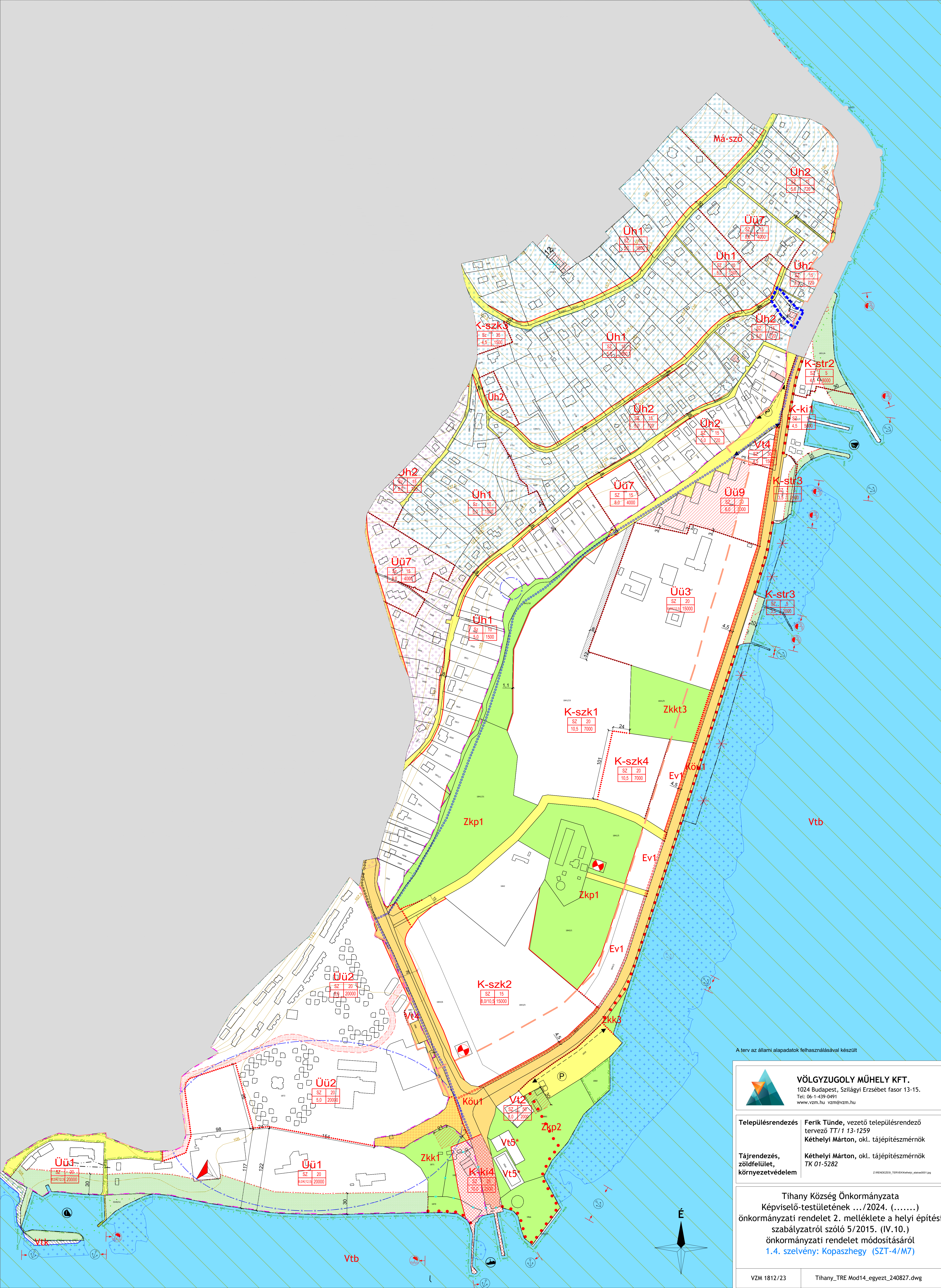
KÖZMŰ, HÍRKÖZLÉS

- Antenna, átjátszó torony
- Szennyvízátelő
- Közműsáv

EGYÉB

- Földtani veszélyforrás terület III. kategória
- Földtani veszélyforrás terület II. kategória
- Nádas
- Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- Alaptérképen nem szereplő lebontott épület

- A szürkével kitakart rész csak tájékoztató jellegű
- Módosítással érintett terület hatálya



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült



VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-0491
www.vzm.hu vzm@vzm.hu

Településrendezés Ferik Tünde, vezető településrendező
tervező TT/1 13-1259
Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök

Tájrendezés, Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök
zöldfelület, TK 01-5282
környezetvédelem

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: Kopaszhegy (SZT-4/M7)

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) településrészekben.

A település déli részén, a Kenderföldektől 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 tárják 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 területrészekben 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 hétvégiházas 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 Kenderföldök 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 hétvégiházas 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 telkek alsó részén található.

Az ingatlan környezetében hasonló nagyságú épületek találhatók, 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 hétvégházas 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.

Hétvégházas 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. Hétvégházas 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 hétvégházas 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 (%)	Építményének 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) Hétvégházas terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétvégházas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

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

(3) Hétvégházas 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) Hétvégházas terület építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.

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

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

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

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

d) kerti építmény,

e) komposztáló.

(8) Hétvégi házas terület építési övezeteiben előkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el kerti építmények közül tárolásra szolgáló műtárgyak.

(9) Hétvégi házas terület építési övezeteiben hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

a) mosókonyha,

b) nyárikonyha,

c) gépjármű- és egyéb tároló épület.

(10) Az építési övezet építési telkén új gépjárműtároló, garázs építési telken belül

a) a (2) bekezdés szerinti épülettel egy tömegben,

b) terepszint alatt,

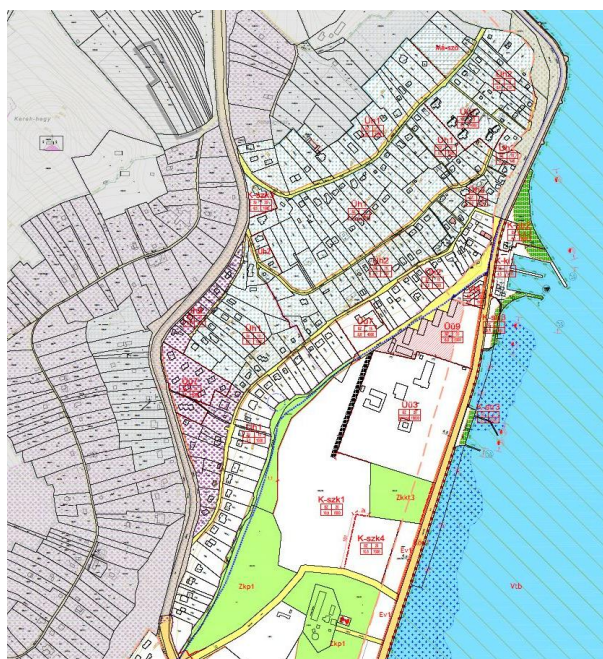
c) előkertben támfalgarázként[92] helyezhetők el.

(11) [93]

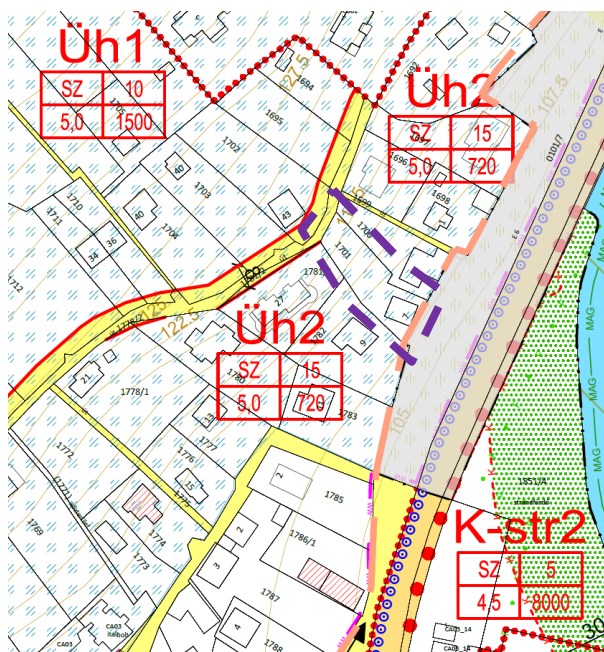
(12) Üh jelű építési övezetekben, a felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni a 49-51. § előírásait. Üh2 jelű építési övezetben meglévő támfal építmény fenntartható, újjáépíthető.

(13) A hétvégház terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 13. sz. függelék szerint kell meghatározni.

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

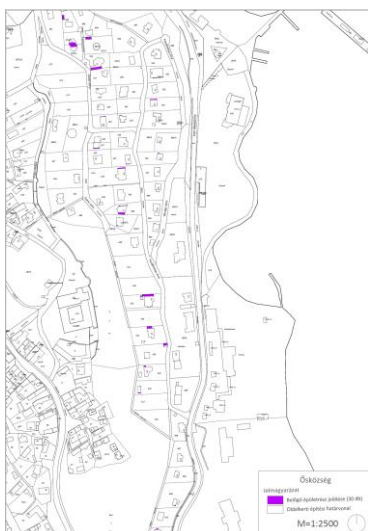
2. FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

2.1. ÉPÍTÉSI HELY PROBLÉMÁJA HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLETEK ESETÉBEN

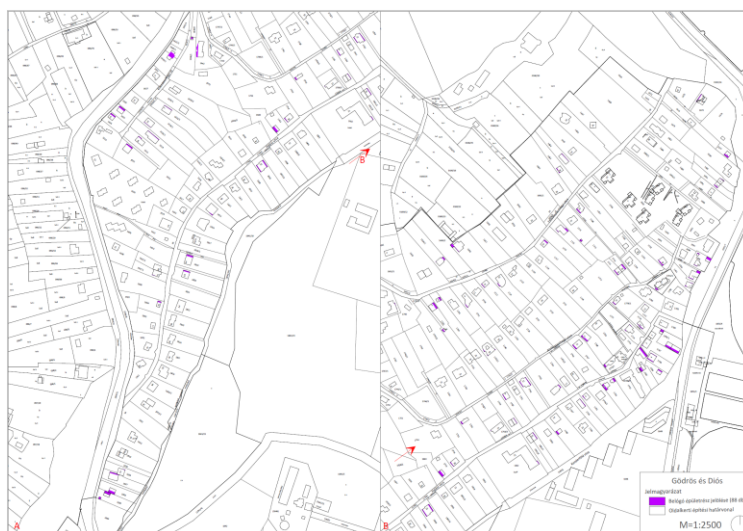
A településrendezési eszközök 2015-ös felülvizsgálatát követően számos területen a meglévő, építési vagy használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek részei építési helyen kívülre kerültek. Az építési hely oldalkertjére vonatkozó HÉSZ szabályozás

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

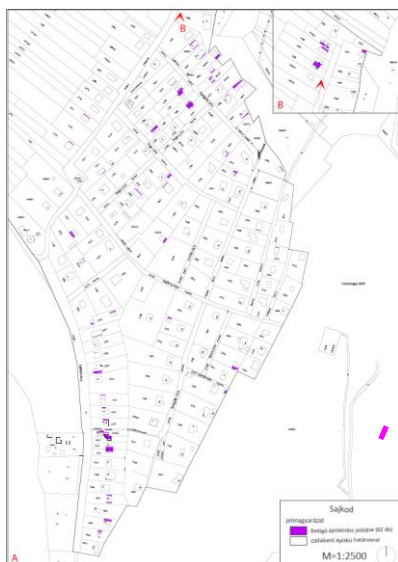
építési telek esetében okoz problémát azzal, hogy az épületrész(ek) kilógnak az építési helyet meghatározó oldalkerti építési vonalból, vizsgálva az adatszolgáltatásként rendelkezésre álló hivatalos, földhivatali alaptérképi állományt.



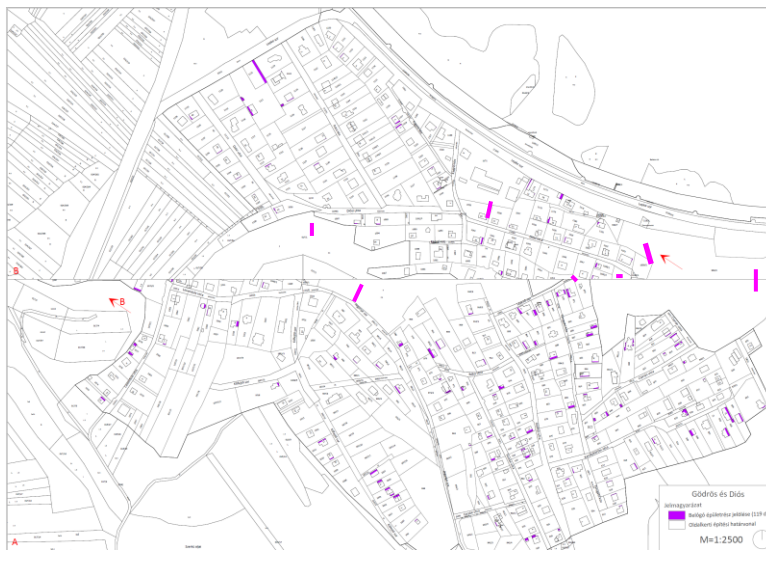
Építési helyből kilógó épületrészek,
Ósközség



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 hétvégi házas terület építési övezeteiben.

45. §

(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.

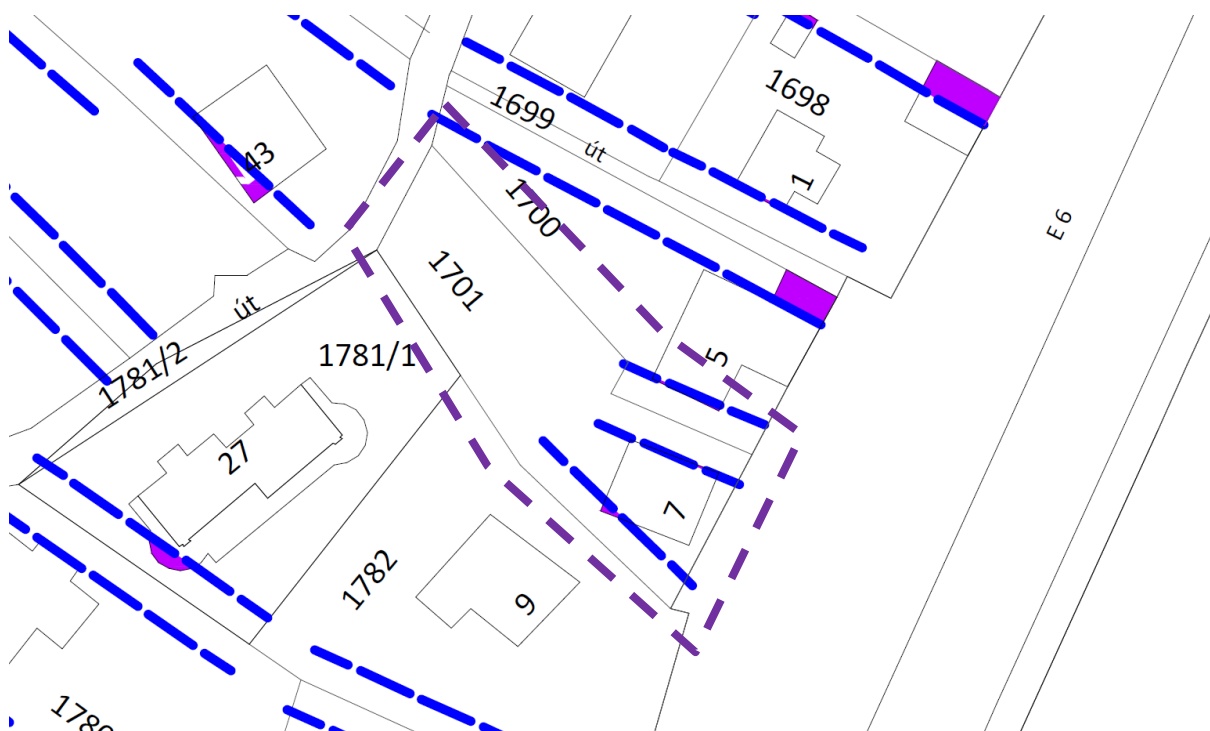
Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdés előírása sokszor ellehetetleníti a meglévő, építési vagy használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező épületeken a megfelelő építési tevékenység elvégzését, ami sokszor településképi szempontból rossz épületbővítéshez vezet.

41. §

(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.

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.



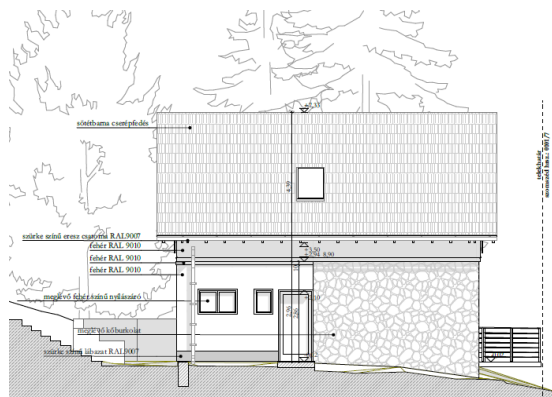
Meglévő állapot - Keleti homlokzat



Szomszédos ingatlanok



Tervezett állapot - Keleti homlokzat



Tervezett állapot - Déli homlokzat



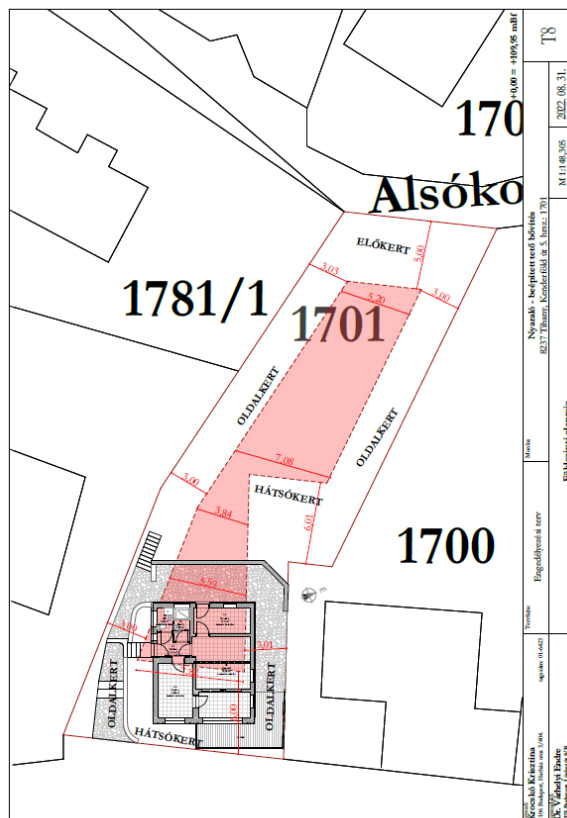
Korábbi engedélyes tervhez készített utcakép, ami bemutatja, hogy a magastetős kialakítás hogyan illeszkedik a szomszédos ingatlanokhoz (Korábbi terven nem került a teljes alsó szint fölé tető)

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 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.

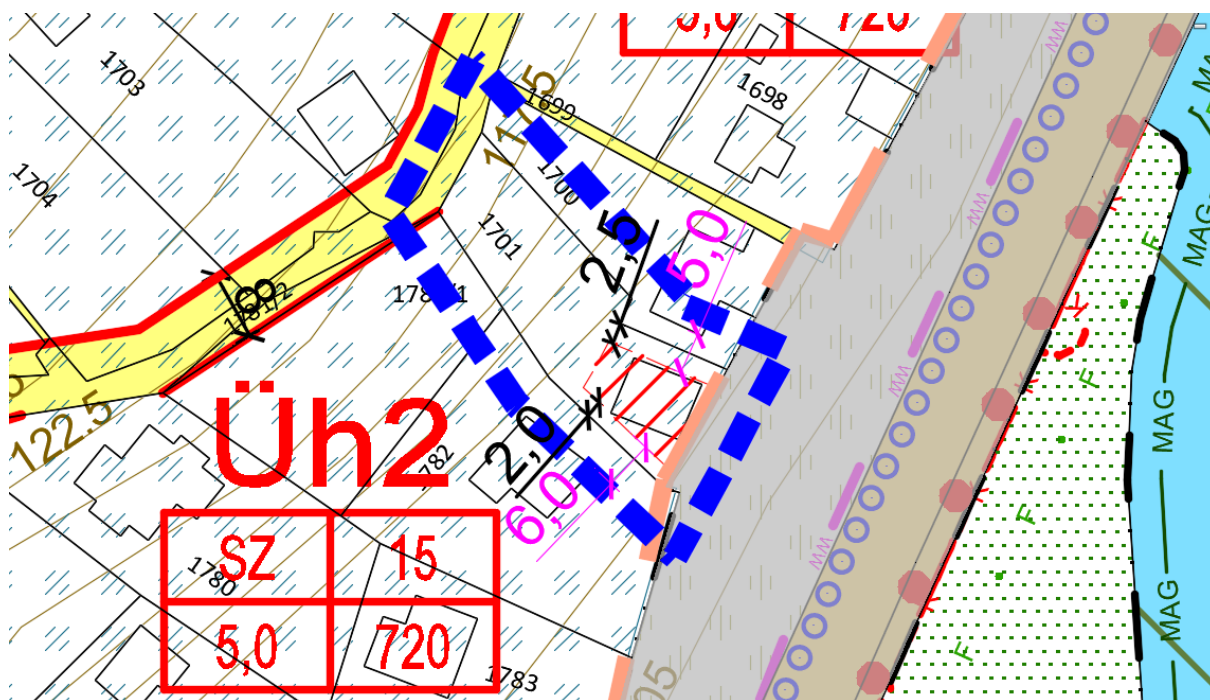


Az építési helyet továbbiakban a szabályozási tervben kerül megállapításra az alábbiak szerint - figyelembe véve a meglévő épületet:

- az előkert 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 terven 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 ÖSSZEHANG

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. Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	igen
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	igen
10. Vízerózióknak 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 területekre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében

A településrendezési eszközökben megállapításra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyütteseik, 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 utóvulkáni tevékenység hatására alakult ki, ehhez kapcsolódva a Nyereg-hegy és az Apáti-hegy. A félszigetet számos ilyen egyedi tájérték 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.

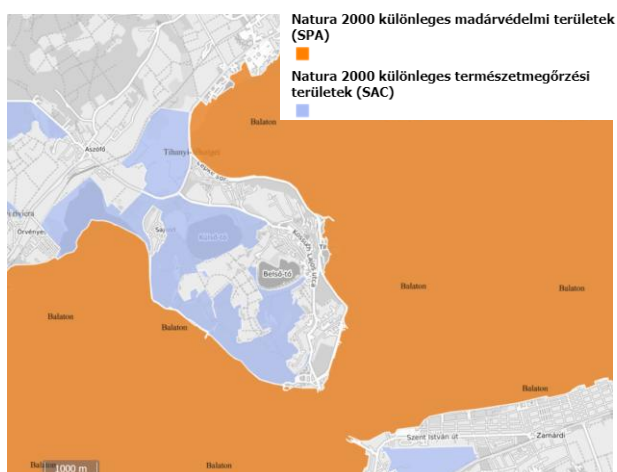
4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A tervezett módosítás - mint ahogy a Tihanyi-félsziget majdnem egésze - a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része. A felülvizsgálat során érvényesíttetésre 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 kertés- 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.

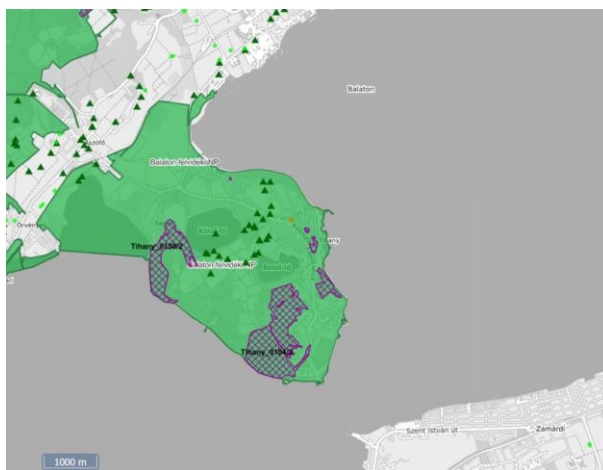


Natura 2000 területek elhelyezkedése Tihanyban
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

- **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.

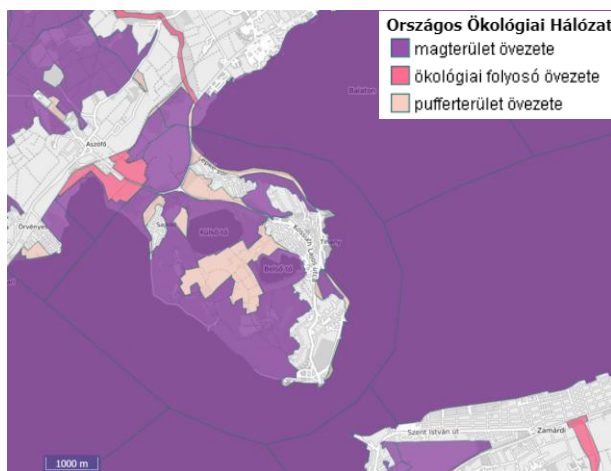
A védett területek állapotára nincsen hatással a módosítás.



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 pufferterület 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 AKTIVITÁSÉRTÉK 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 hétvégi házas terület építési övezetben 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 hrsz.-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.

VII. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET: ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK