

An aerial photograph of a river bend. On the left bank, there are several buildings, including a large one with a white roof and a smaller one with a red roof. A road runs along the bank. On the right bank, there is a large green area with a circular structure in the center. A pier extends into the river. The water is a light blue-green color. The word 'TÁJ' is written vertically in large, bold, black letters across the middle of the image.

TÁJ

Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök 15. sz. módosítása

Rév környezete

Egyszerűsített eljárás - Véleményezési szakasz
2024. november

TIHANY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

15. SZ. MÓDOSÍTÁSA

RÉV KÖRNYEZETE

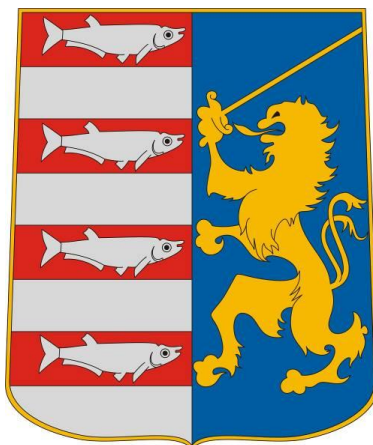
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Megbízó

Tihany Község Önkormányzata

Tósoki Imre, polgármester

8237 Tihany, Kossuth u. 12.



Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

70-938-3224, 20-9138-575

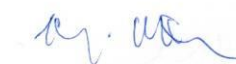
vzm@vzm.hu

Aláírólap

Településrendezés: **Ferik Tünde**
okl. építésmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259

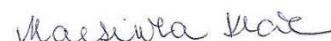


Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



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

Közlekedés **Dr. Macsinka Klára** - okl. építőmérnök
13-1017 KÉ-K, Tkö
(MobilCity Mérnöki Tanácsadó Bt.)



Főépítész **Lehoczky Zsuzsanna**
Munkatárs **Tripó Abigél**
tájrendező és kertépítőmérnök

Tihany_TRE mod15_egyezt_241106
VZM 1856/24

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
II.A. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	7
Tihany község Önkormányzat képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) rendeletének módosításáról	7
1. §	7
2. §	7
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	8
1. Módosítással érintett terület bemutatása.....	9
1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	9
1.2. Hatályos településrendezési eszközök	11
2. Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció.....	14
3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	15
3.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang.....	15
3.2. Egyéb korlátozó előírások.....	21
4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	23
4.1. Tájszerkezet, tájhasználat	23
4.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek.....	23
4.3. Biológiai aktivitásérték változása.....	24
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	25
5.1. Zöldfelületi rendszer elemei, fejlesztési lehetőségei.....	25
6. Közlekedési alátámasztó munkarész	25
7. Környezeti hatások és feltételek	26
VII. Mellékletek	27
A. melléklet: Önkormányzati határozatok	27
B. melléklet: Megosztási vázrajz	28
C. melléklet: Telekalakítási engedély	29

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)

Balatoni Hajózási Zrt. (a továbbiakban: BAHART) több éve dolgozik a Szántód-Rév és Tihanyi-Rév fejlesztésén. BAHART közgyűlése 30/2021. (11.05.) számú közgyűlési döntése elfogadta a BAHART 2021-2030 időszakra vonatkozó stratégiai cél- és keretrendszerét, amely döntés alapján megkezdődött Szántód-rév és Tihany-rév koncepciótervének és engedélyes, kiviteli terveinek elkészítése tervezetten 2023. évi befejezéssel. A révek fejlesztése kapcsán már az engedélyes tervekészítés folyamatában számos tulajdoni, szabályozási akadályba ütközött a BAHART.

A Kormány 220/2023. (VI. 1.) Korm. rendelete az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet módosításáról alapján fejlesztését támogatta.

A fejlesztés kapcsán szükséges a rév környezetében lévő Tihany Község Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok tulajdonviszonyainak rendezése - telekcseré. Az érintett ingatlanok: Tihany 1861, 1866, 1866, 1866, 1867, 1868/4, 1868/6, 1869, 1870 és a 1871 hrsz.



A BAHART a fentiek miatt kezdeményezte az Önkormányzatnál a szabályozási terv módosítását, oly módon, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze által elfogadható, a Felekkel és a Kormányhivatal különböző szakterületeivel egyeztetett, a kiviteli tervek engedélyének kiadásához és a telekalakítások Földhivatali jóváhagyásához szükséges állapot álljon fenn.

Tihany Község Településrendezési tervének módosítása szükséges a telekalakítás/telekcseré engedélyezési eljárás lefolytatásához. A BAHART kérelmében vállalta a módosítás költségeinek térítését. A telekcseré és a fejlesztés megvalósításához a település első lépésben még 2024 májusában módosította a településrendezési eszközeit, melynek során a kikötőterület, K-ki4 építési övezet kijelölésre került. Jelen módosítás tárgya kizárólag a telekalakítás 2. üteméhez szükséges szabályozási környezet megteremtése a B. melléklet szerint.

Tihany Község Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek módosításáról. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



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. 68.§ (1) a) alpontjában foglaltakat, így a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik.**

Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 68. §-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.

Egyszerűsített eljárásban a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.

A partner véleményének megismerése céljából az E-TÉR felületen történő véleményezéssel egyidejűleg az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni. Határidőn belül érkezett észrevételeket és javaslatokat fel kell tölteni az E-TÉR felületre.

A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést előírja. A helyi partnerségi egyeztetés a záró szakasz kezdeményezését megelőzően kell lefolytatni. Helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása esetén külön lakossági fórumot nem kell tartani.

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 tervzetnek az önkormányzat honlapján és közterületi hirdetőfelületen való közzétételével** történik.

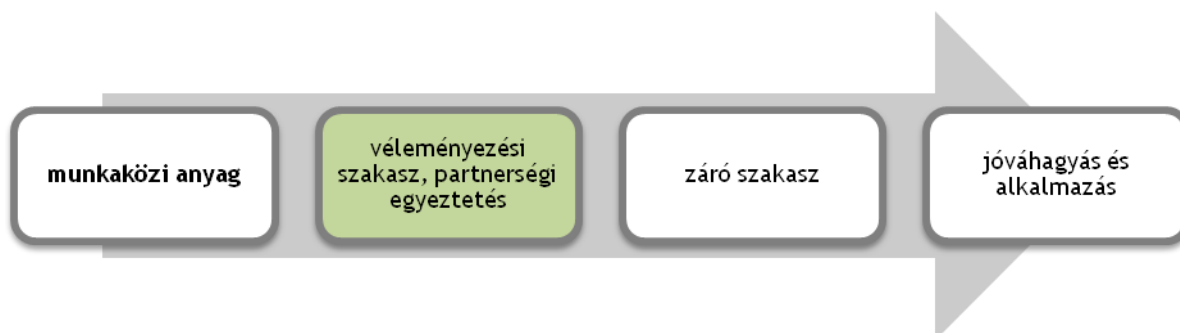
A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Egyszerűsített eljárás esetén a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja véleményezésre jogosult szervezetet. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján **módosításra** van szükség, a módosított tervzet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

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

DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

Jelen dokumentáció Tihany község településrendezési eszközök 15. sz. módosításának véleményezési szakasz dokumentációja.



II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.A. 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

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. 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 64. § által biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§

Tihany község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelete 1.4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2.§

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

Tósoki Imre
polgármester

Dr. Nagy Ruzstem Zoltán
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2025.

Dr. Nagy Ruzstem Zoltán
jegyző

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

JELMAGYARÁZAT
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEM

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

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEM

- 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 ELEM

- 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 Hétvégházas terület
- K-szk Különleges terület - szabadió 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-szó Általános mezőgazdasági terület - szőlő
- Vb Vízgazdálkodási terület - vízbázis
- Vtb Vízgazdálkodási terület - tömedren belül
- Vtk Vízgazdálkodási terület - tömedren kívül

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ
SZABÁLYOZÁSI ELEM

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 - puffterület határa
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa

VÍZPART REHABILITÁCIÓS TERV HATÁLYA

- Vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa
- Telek közhasználat elől el nem zátható területe
- Hajozási, 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 ELEM

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Helyi védelemre tervezett építeny

EGYÉB

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

TOVÁBBI ELEM

KÖZLEKEDÉS

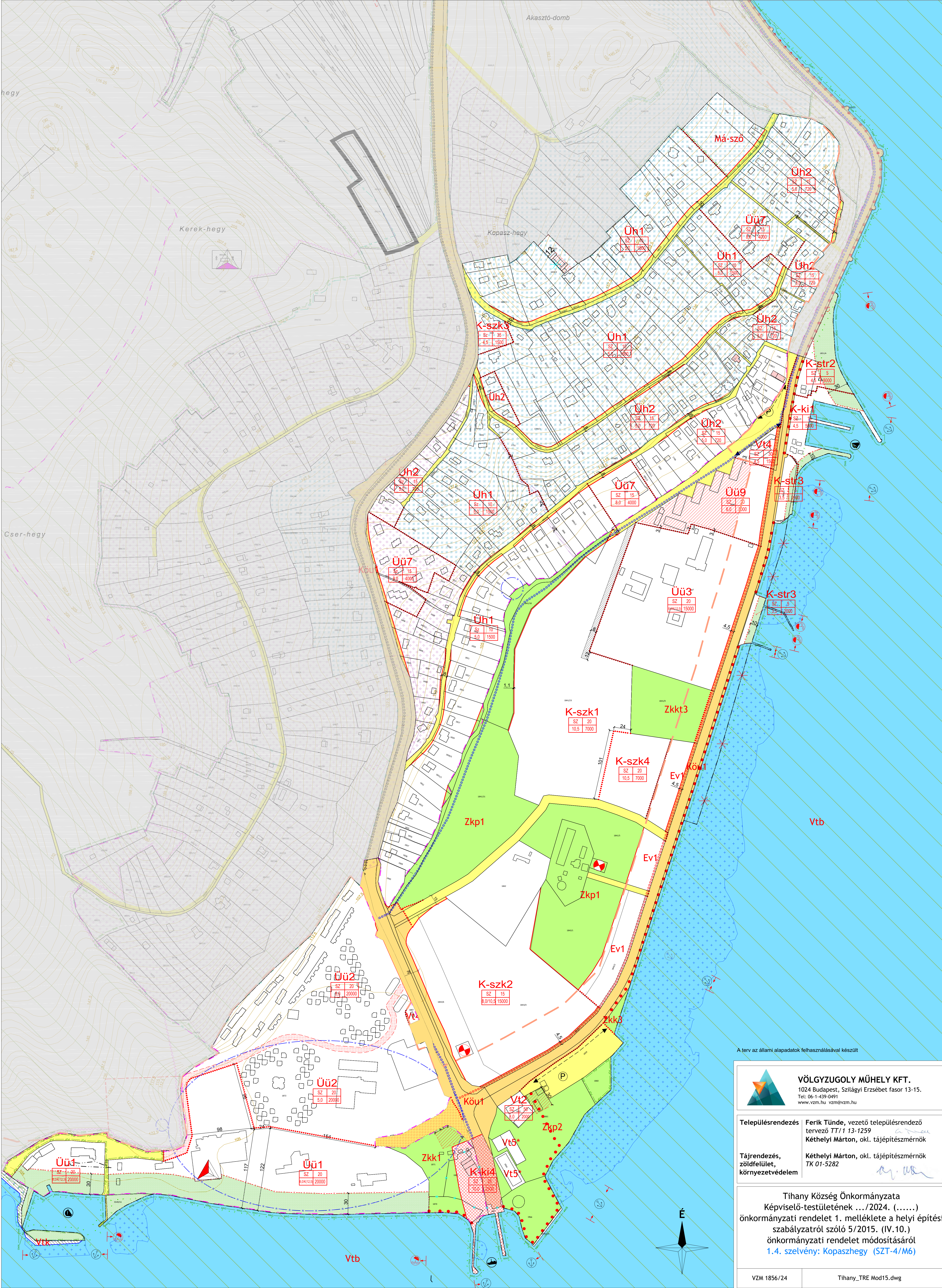
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút nyomvonala
- Kijelölt kerékpáros nyomvonal
- Gyalogút
- Parkoló

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



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. tájépítészmérnök

Tájrendezés,
zöldfelület,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök
TK 01-5282

Tihany Község Önkormányzata
Képviselő-testületének .../2024. (.....)
önkormányzati rendelet 1. melléklete a helyi építési
szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.)
önkormányzati rendelet módosításáról
1.4. szelvény: Kopaszhegy (SZT-4/M6)

VZM 1856/24

Tihany_TRE Mod15.dwg

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Tihany déli „kapujában”, a Balaton partján fekszik. A módosítással érintett terület közvetlenül a Szántód-Tihany komp (a továbbiakban: Rév) területét, illetve az azt körülvevő zöldterületet érinti. Az ingatlanok közvetlenül a 7117 j. országos mellékútról közelíthetők meg, amihez csatlakozik a Révhez vezető út.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: google.com + saját szerkesztés)

A Rév jelentős térségi szerepet tölt be már a történelmi idők óta, egyedülállóan közvetlen kapcsolatot biztosít a Balaton északi és déli partja között, ez a település déli kapuja. (A korábbi rév a maitól néhány száz méterre nyugatra, az Újlaki templom közelében működött.) A kétmólós, medencés és nyíltvízi kikötőt 1905-ben helyezték üzembe. Trianont követően a parti út már elérte a révet. A rév evezős csónakját motoros komp váltotta föl, a megnövekedett forgalom irányítására kőház épült a rév földpadján. Az 1957-ben létrehozott Balatoni Intéző Bizottság ezen a területen is fejlesztéseket kezdeményezett: rév kör alakú váro épülete¹, Club Tihany a révtől nyugatra. Átfogó fejlesztések ezt követően nem történtek, minden koncepciót nélkülöző bódék, kiszolgáló kereskedelmi létesítmények települtek a rév köré. A nyári csúcsidényben ide érkezik, illetve innen indul az átmenő forgalom nagy része.

A Rév keleti oldalán áll, a part mellett az engedély nélkül bővített és elcsúfított körpresszó. A módosítással érintett területtől északra önálló telken (1862 hrsz-on) négy-négy egységet magába foglaló, földszint plusz tetőtér-beépítéses két üdülőház található, melyekhez keleti irányba kapcsolódnak a területet kiszolgáló funkciójú épületek. A kikötőhöz kapcsolódó parkoló a területész keleti részén található (1859 hrsz). A BAHART tulajdonában álló zöldterületen kerül szombatonként megrendezésre a Tihanyi piac. A piachoz kapcsolódóan rendezésre került az 1861 hrsz-ú területen a zöldterület, illetve az ott található épületek. Az 1866 hrsz-ú ingatlanon épült Körpresszó hozzáépítése illegálisan történt, az Építési hatóság tájékoztatása szerint épülettoldalék elbontására jogerős kötelezés született.

¹ A körpresszó Dinóczky János tervei szerint épült 1962-1963. között. „A kúpos vasbeton lemez a gyűrűhatások kedvező adottságát használja ki és a belső várotermet lehatároló vasszerkezetű üvegfalra fekszik fel, mindkét irányban konzolos túlnyúlással. A belső vízmedence és az áttört földem a zártság feloldását biztosítja. A vízelvezető vályú formálásánál a tervezők az oszlopszerű alátámasztást kívánták elkerülni, nehogy a szerkezet a statikai felépítést megzavarja.” (Forrás: egykor.hu, kek.org.hu, Magyar Építőművészet, 1963/5, 46.o.)

A körpresszó térszervező elemként jelent meg az 1960-a években, azonban az épület és környezetének átalakulásával az épület periferiára szorult.

A kompra vezető út mellett a jelentősebb esztétikai értéket nem képviselő üzletsort (1864 hrsz) nagyobb részt, a mögötte elhelyezkedő könnyűszerkezetes épületet (1863 hrsz) teljes egészében elbontották, s helyébe az 1863 hrsz.-ú ingatlanra egy többlakásos épületet építettek. Az épület az 1864 hrsz.-ú ingatlanra tervezett épülettel együtt alkotna egy egységet, azonban az utóbbi még nem valósult meg, az előbbi kisebb eltérésekkel létesült a korábbi építészeti koncepcióhoz képest.²

A Rév Club Tihany felőli (nyugati) oldalán a hajóállomás pénztárépülete valamint az út mentén kereskedelmi, vendéglátó épületek találhatók. A hajóállomás (1869 hrsz) helyi védelemret élvez, amely egy kőburkolatú tradicionális balatoni vízparti hajózási kiszolgáló épület. A terület rész déli részén elhelyezkedő 1870 hrsz-ú ingatlan a parti sétány része, zöldterületként hasznosított. A terület északi részén található a Club Tihany korábbi bejáratához vezető út (1868/4 hrsz), amit az ingatlan megközelítéseként nem használnak, parkolóterületként funkcionál.

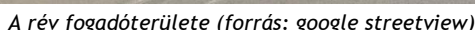


A módosítással érintett terület a Balaton felől (forrás: bahart.hu)



A rév fogadóterülete (forrás: google streetview)

² A területre ötletpályázat készült a településrendezési eszközök 2020. évi módosítását megelőzően. Az ötletpályázatról szóló beszámoló megjelent az építészforumon. <https://epiteszforum.hu/tihany-uj-kapuja-valtozatok-a-rev-kapu-beepitesere>. Az ötletpályázatot a Radius B+S és Földes és Társai Építésziroda nyerte, akik az építészeti tervek későbbi kidolgozásában is részt vettek.

[illegible]

A módosítással érintett terület változási vázrajza az országos közút megosztásával

A Korm. rendelet számos olyan előírást tartalmaz, aminek meg kell felelni a településrendezési eszközök módosítása során, illetve felmentést ad Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak való megfelelésről.

Felmentést ad, ha a hatályos településrendezési terv, településképi rendelet, egyéb önkormányzati rendelet, az OTÉK, továbbá a Tihany vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 11/2005. (IV. 14.) TNM rendelet [a továbbiakban: 11/2005. (IV. 14.) TNM rendelet] a Korm. rendeletben meghatározott sajátos szabályokkal ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet, településképi rendeletet, egyéb önkormányzati rendeletet, az OTÉK-ot és a 11/2005. (IV. 14.) TNM rendeletet nem lehet alkalmazni.

- A területnövekmény 5%-ánál kisebb kiterjedésű zöldterület is kijelölhető, mint amit az MATrT 12. § (3) bekezdését és 67. § megállapít;
- MATrT 48. § (2) bekezdés helyett a Korm. rendelet állapítja meg az építési övezetek és övezetek telkein a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot és a legkisebb zöldfelületi arányt;
- MATrT 70. § (3)-(4) bekezdés helyett a Korm. rendelet lehatárolásának megfelelően jelölhető ki területfelhasználás, határozható meg a telekalakítási és beépítési paraméter - nem kell figyelembe venni a TNM rendelet előírásait;
- MATrT 71. § (1) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület kijelölhető,
- MATrT 71. § (5) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke a területfelhasználási egység változása esetén növelhető a lehatárolt területen,
- Zöldterületek átsorolásával, módosításával kapcsolatban ad felmentést, hogy
 - természetvédelmi oltalom alá is tartozhat a zöldterület módosítása során az átsorolni kívánt zöldterület, mivel a félsziget módosítással érintett része is természetvédelmi oltalom alatt áll - felmentés az MATrT 73. § (2) bekezdés a) pontjának való megfelelésnek;
 - magántulajdonú is lehet a zöldterület módosítása során az átsorolni kívánt zöldterület, ami lehetőséget teremt a BAHART és Tihany község Önkormányzata közötti ingatlanviszony rendezésére - felmentés az MATrT 73. § (2) bekezdés d) pontjának való megfelelésnek.

A jogszabály az alábbi telekalakítási és beépítési paramétereket állapítja meg a terület vonatkozásában:

6/Z. §

(3) A [2. mellékletben foglalt táblázat 95. sora](#) szerinti beruházással érintett ingatlanokon vízi kompátkelőhely (Tihany-rév), vízi közlekedés és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezhetőek, az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. a Tihany 1867 helyrajzi számú ingatlan, valamint a Tihany 1868/3, 1868/4, 1869, 1870, 1871 helyrajzi számú ingatlanoknak a 6. melléklet [1-5. pontjában](#) megjelölt EOv koordináták által lehatárolt részén

a) telek kialakítható, azzal, hogy a kialakítható legkisebb telekméret 2500 m², a telek szélessége és mélysége nem korlátozott;

b) új építmény létesíthető, meglévő építmény átalakítható, bővíthető, elbontható;

c) hajókikötő, sport- és turisztikai célú, a vízi közlekedést kiszolgáló épületek, kereskedelmi vendéglátó építmény, továbbá az épületekben szolgálati célú szállás is elhelyezhető, az épületben lakás, valamint kereskedelmi jellegű szállás nem alakítható ki;

d) az építmények funkciójához kapcsolódó elemek, híradástechnikai berendezések az építményen és a környezetében, napelemek az épületeken elhelyezhetőek;

e) a beépítés módja szabadon álló;

f) az előkert mérete és mélysége 0 méter, az oldalkert legkisebb szélessége 5 méter, a hátsókert legkisebb mélysége 6 méter;

g) az építési telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke 25%;

h) az építési telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértéke 25%;

i) az építménymagasság megengedett legnagyobb értéke 10 méter;

j) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 15%;

k) a helyi védett épületegyüttes építészeti értékét nem hordozó északi része elbontható, értékvédelmi dokumentáció készítése nem szükséges;

l) a helyi védettséget megalapozó déli épület felújítható, átalakítható, bővíthető a védett értékek állagának megóvásához szükséges mértékben, a helyi jelleg megtartása és a védettséget megalapozó általános helyi építészeti érték érvényesülése mellett;

m) a területen új építmény a telken belül jelölt szabályozási vonal és építési övezeti határ figyelembevétele nélkül elhelyezhető;

n) meglévő vízi létesítmény módosítása, megerősítése, korszerűsítése megvalósítható;

2. a Tihany 1869 helyrajzi számú ingatlan esetében a minimálisan kialakítható telekméret 800 m².

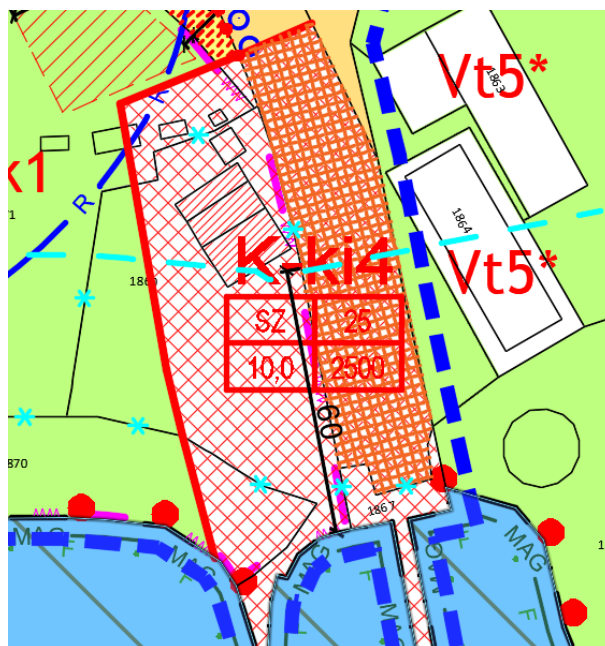
(4) A [2. mellékletben foglalt táblázat 95. sora](#) szerinti beruházással érintett ingatlanon a parkoló- és várakozóhelyek kialakításánál az építmények, illetve önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK [42. §-a](#) szerint meghatározott számú személygépkocsi- és autóbuszvárakozóhely elhelyezését az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

a) személygépkocsi-parkolókat telken belül nem kell létesíteni, azok telken kívül, a telekhatártól számított 100 méteren belüli közterületi ingatlanon vagy magánúton létesített parkolóhelyekkel biztosíthatók,

b) autóbuszvárakozóhelyeket telken belül nem kell biztosítani, azok telken kívül, a telekhatártól 10 méteren belüli közterületi ingatlanon létesített parkolóhelyekkel biztosíthatók.”

A K-ki4 építési övezetre meghatározott telekalakítási és beépítési paraméterek, valamint az építési övezetre vonatkozó különleges szabályok a Korm. rendelet előírásaival összhangban készültek. Az egyeztetések során további egyedi szabályok kerültek megállapításra, ezek:

- a közlekedést kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgáló terület által szabályozott telekrészen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, a forgalom ki- és beléptetéséhez szükséges funkciójú építmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el. A HÉSZ korlátozza, hogy a vízpart határától legalább 60 m-re helyezhető el a forgalom ki- és beléptetéséhez szükséges funkciójú épület. Az alábbi ábra mutatja be a vízparttól 60 m-re található területrész határát a szabályozási terven. A 60 m-es határ lehetőséget biztosít arra is, hogy a meglévő, helyi védett épület homlokzati síkjához településképileg kapcsolódó kapuzat alakuljon ki.

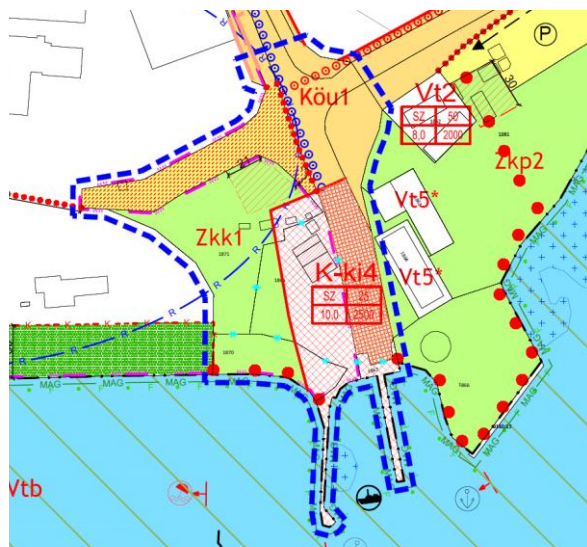


Szabályozási terven a partvonalától kijelölt 60 m-es területrész

- a területen kerítés csak növényállománnyal takartan helyezhető el, s ennek értelmében önálló kerítés nem létesíthető, de kerítés el is hagyható, amennyiben nem szükséges.
- a területen az építési engedélyezési eljárást megelőzően a terület faállományát fel kell mérni, a koros faegyedek megőrzéséről és védelméről az építmények elhelyezése során lehetőség szerint gondoskodni kell a meglévő növényállomány védelmében.
- A kikötő területén a szabályozás a TNM rendelettel összhangban, továbbiakban is telek közhasználat elől el nem zárható területet jelöl, de emellett új szabályozási elem a most közútként szabályozott (hatályos állapot szerint 1868/3 hrsz.) területen a közlekedést kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgáló terület kijelölése, ami a rév megközelítését szolgálja, s a HÉSZ tervezete szerint a KÖu övezetben is meghatározott építmények elhelyezését engedélyezi.



TSZT a módosítással érintett területen



SZT a módosítással érintett területen

A kikötőterülete a meglévő zöldfelületi rendszerbe integrálódik, attól nyugatra Zkk1, keletre Zkp2 övezet található. Zöldterület közkert övezeten belül a telkek legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. Az övezeten belül elhelyezhető különbözők rekreációs célú építmények, a terület fenntartásához szükséges építmények illetve vendéglátó épületek. A módosítások szerint a zöldterület közkert övezet északi részén építési hely kerül kijelölésre - összhangban a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület jelölésével.

HÉSZ 105. § (1) Zöldterület közkert övezetek telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.

(2) Zöldterület közkert övezetekben elhelyezhető, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
- b) a terület fenntartásához szükséges építmény,
- c) vendéglátó épület.

(3) Zkk1 és Zkk2 övezetek telkein az épületek legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(4) Zkk1 jelű övezetben, a pufferterületként lehatárolt területeken a HÉSZ 12. § vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

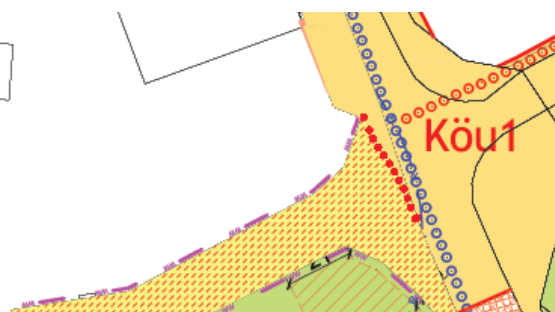
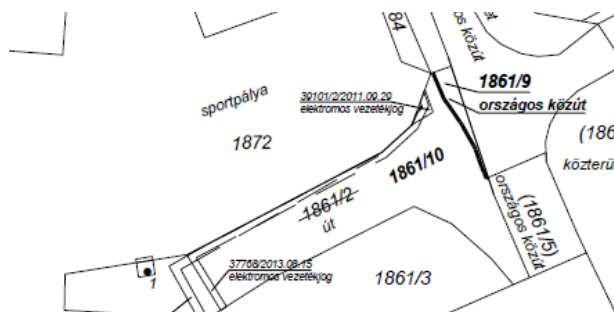
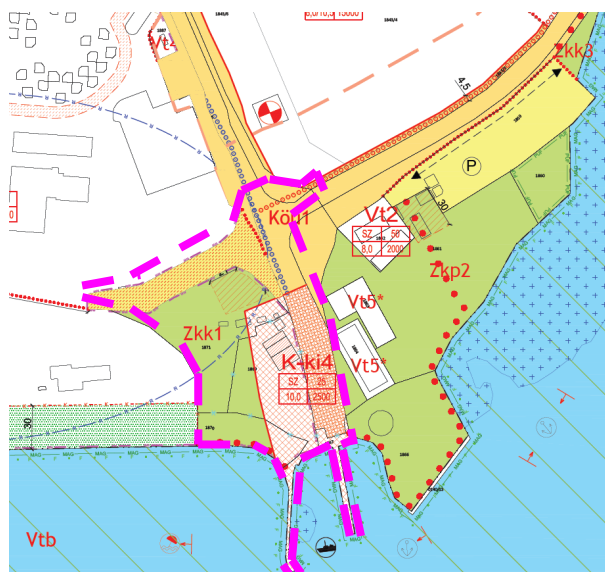
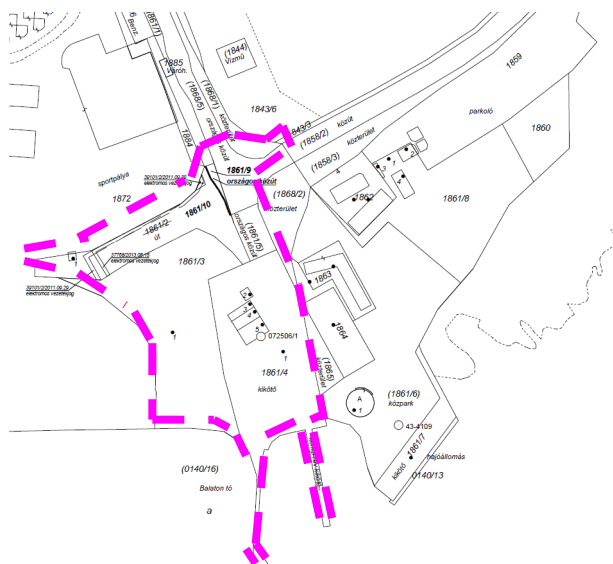
A 7117 j. összekötő út, mint országos út Köu1 övezetbe tartozik. Közlekedési és közmű területek szabályozását a HÉSZ 139. § tartalmazza.

Az Önkormányzat és a BAHART közötti telekcseré miatt az 1861/2 hrsz.-ú ingatlanon közforgalom számára átadott magánút kerül jelölésre.

2. FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

2024. május 29-én a Korm. rendelet illetve az Önkormányzat és a BAHART közötti telekcseré megállapodás alapján kerültek jóváhagyásra a beépítési és telekalakítási paraméterek, továbbá az övezethatárok, szabályozási vonalak, melyek lehetővé teszik a melléklet szerinti telekalakítási vázrajz megvalósítását is. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 802121/10/2024. hivatkozási számú határozatában engedélyezte a telekcsoport-újracsatlásra irányuló telekalakítási kérelmet. (Lásd: Melléklet)

A közlekedési és közmű területek övezetébe tartozó 1861/2 hrsz.-ú kivett, közforgalom előtt el nem zárt magánút területe módosítása szükségessé vált, mivel az egyeztetések során bemutatásra került, hogy az övezethatár hosszanti irányban nem oszthatja ketté a közút sávját. Az 1861/2 hrsz.-ú földrészlet ennek megfelelően megosztásra kerül, miszerint az 1861/9 hrsz.-ú kivett országos közút művelési ágba tartozó terület került szabályozásra.



A módosítással érintett terület változási vázrajza
az 1861/2 hrsz

Szabályozási terv módosítási javaslata

3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

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

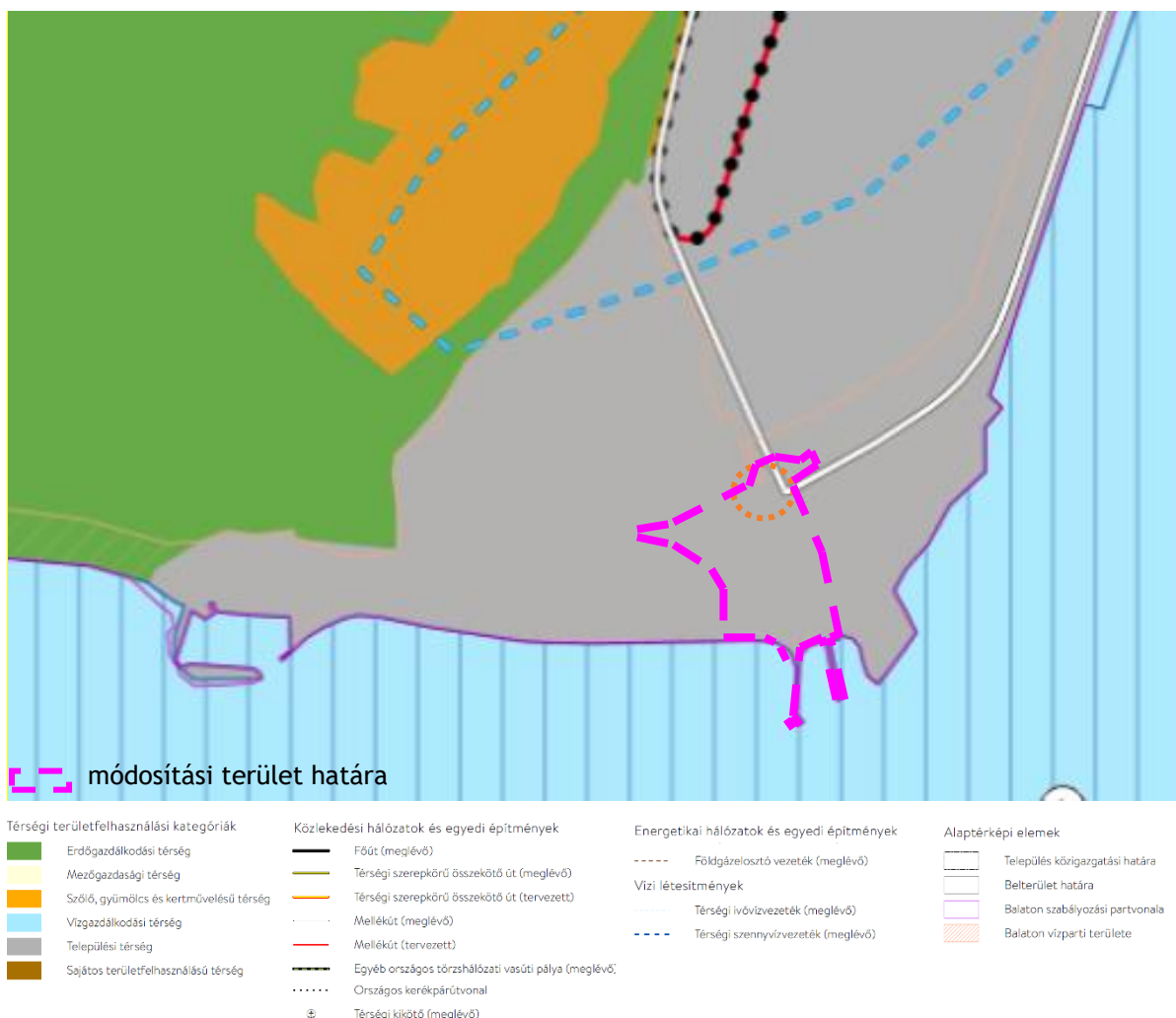
Tihany területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: 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 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.



A BKÜTrT térségi szerkezeti tervének Tihany ábrázoló részlete, jelölve a vizsgált területet
Települési térségről az MATrT 11.§ rendelkezik, amely d) pontja szerint a térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

3.1.1. 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

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Vizsgált terület érintettsége
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. Kertes 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**

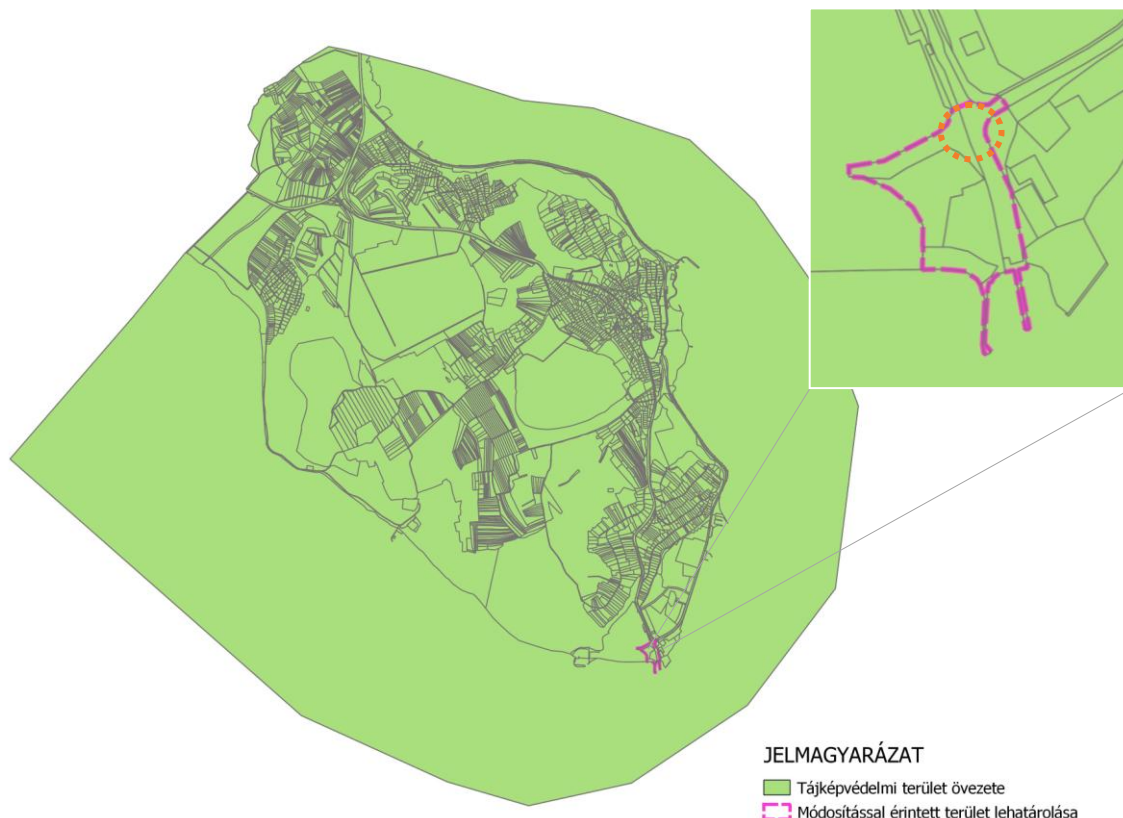
Az övezet a teljes vizsgált terület, illetve Tihany teljes közigazgatási területét érinti.

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 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 változást a tihanyi tájban, a kiépült útterületek kategóriái változnak csak meg.



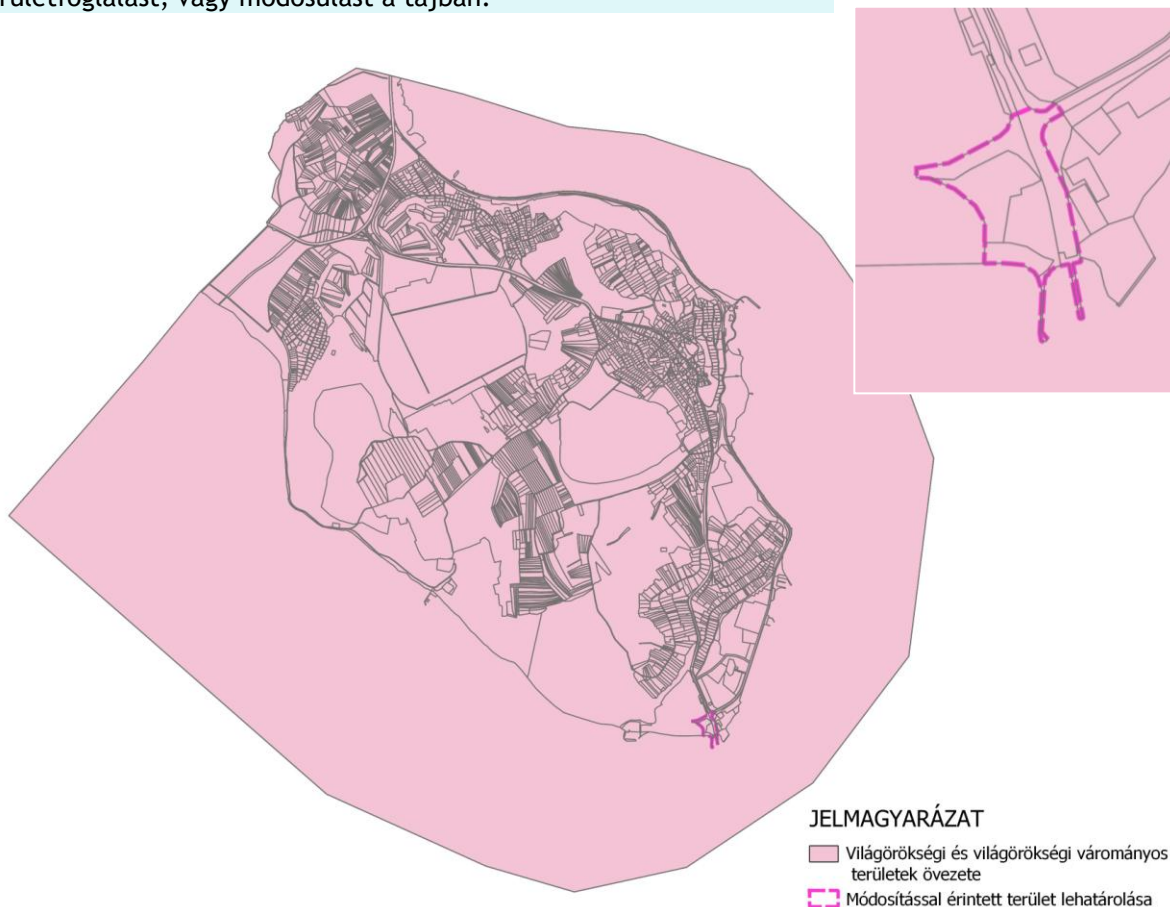
- **Világörökségi és világörökségi várományos területek**

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, nem keletkeztet a módosítás további területfoglalást, vagy módosulást a tájban.



- 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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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.



JELMAGYARÁZAT

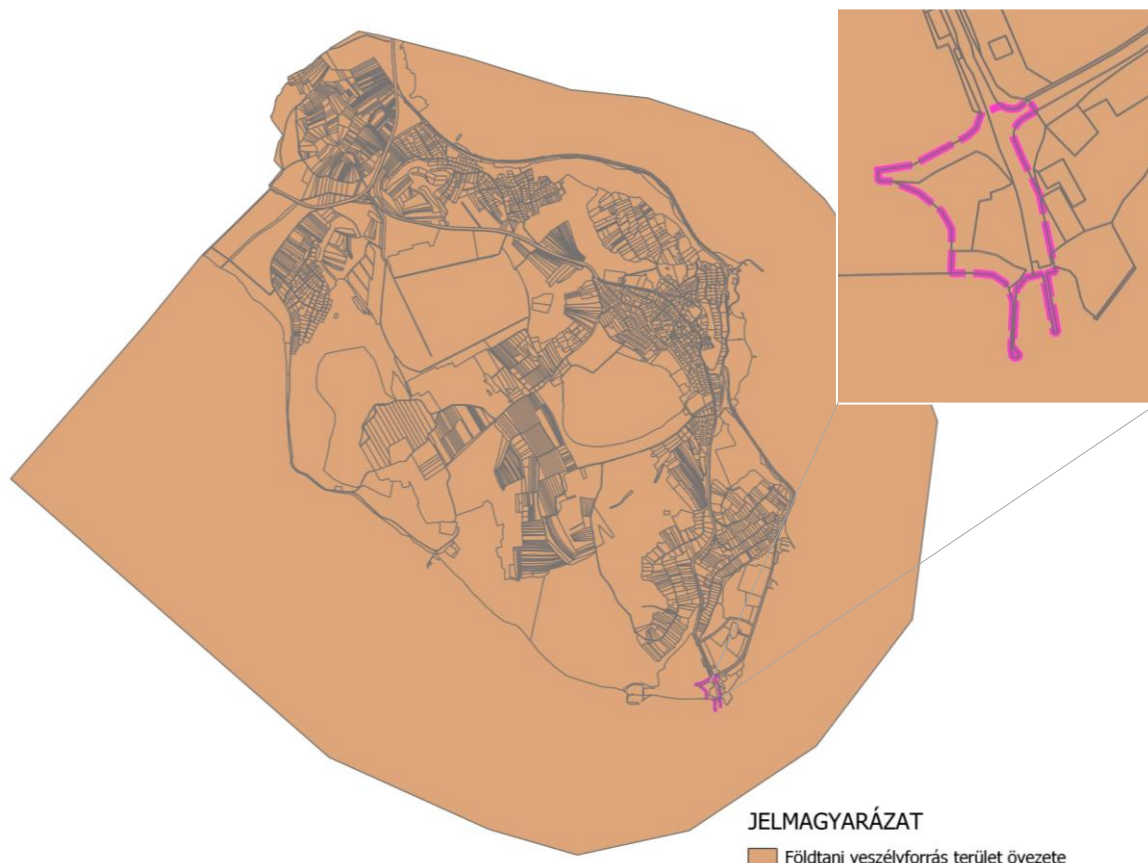
- Vízminőség-védelmi területek övezete
- Módosítással érintett terület lehatárolása

• **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 nem érintik a lehatárolt területek.



JELMAGYARÁZAT

Földtani veszélyforrás terület övezete

3.1.2. 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.

3.2. EGYÉB KORLÁTOZÓ ELŐÍRÁSOK

3.2.1. Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv

A 6 Tihany vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének (Továbbiakban: VpRT) elfogadásáról szóló 11/2005.(IV.14.) elfogadásáról szóló rendelet meghatározza többek között, a partvonal szabályozási terv alapján a meglévő, megtartandó, tervezett és új szabályozási partvonalat, a nádkataszter szerint minősített nádasokat, szabályozza a közterületeket, valamint az egyes területfelhasználási egységeket. Kijelöli azokat a partszakaszokat, melyeket parti kemping, kikötő, strand létesítésére lehet felhasználni, valamint jelöli a parti sétány, gyalogút, kerékpárút nyomvonalait.

Tihanyra vonatkozó vízparti-rehabilitációs terv térképi kivágata

4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A tervezett módosítás, illetve az azt követő fejlesztések a település tájszerkezetére alapvetően nem lesznek hatással, nem keletkeztet a módosítás további területfoglalást, vagy módosulást a tájban.

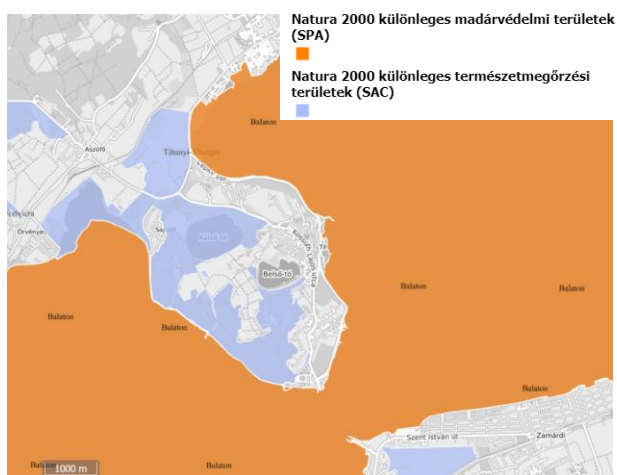
4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

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 kertés- és általános mezőgazdasági területek kivételével - a félsziget nyugati és déli része. A Balaton (HUBF30002) egyben különleges madárvédelmi terület is.

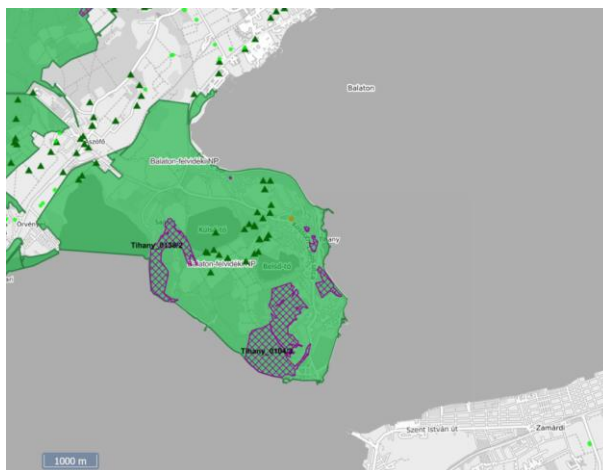
A módosítással érintett terület nem része a Natura 2000 hálózatnak.



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

- **Országosan védett természeti és táji értékek**

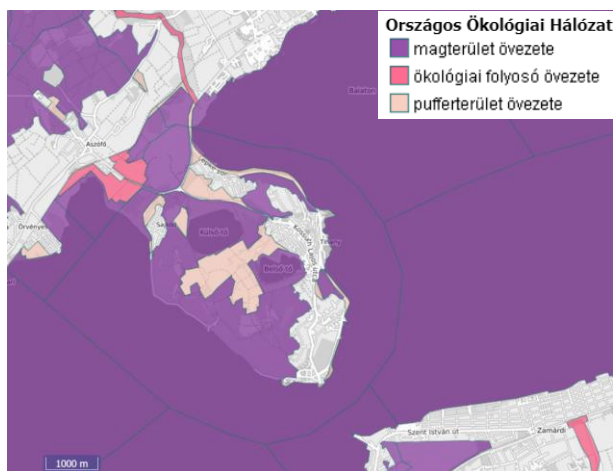
Tihany majdnem teljes közigazgatási területe, így a teljes módosítással érintett terület országos jelentőségű védett természeti terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet (a továbbiakban: KTM rendelet) alapján. A KTM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint 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.



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 területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során kell az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték fenntartását igazolni. A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, s a módosítással csak közlekedési területen belül történik övezetváltás, így nem kell számolni a biológiai aktivitásérték változásával.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI, FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

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. Ennek megőrzésére a módosítások során is törekedni kell. Jelen módosítás során nem változik a zöldterületek, zöldfelületek aránya, elhelyezkedése.

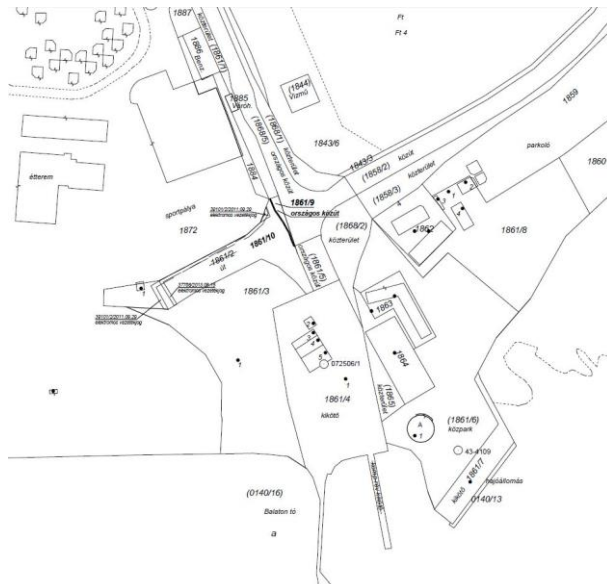
6. KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítás első üteme 2023. őszén lezajlott, de a Közlekedési Hatóság még akkor jelezte a BAHART-nak, hogy övezethatár nem vághatja hosszban ketté a közlekedési sávot, azaz a 7117. j. országos mellékutat (összekötő utat). Mivel a helyi önkormányzat és a BAHART telekcserét biztosító telekosztása már befejeződött, a tervmódosítás jelenlegi II. üteme a kialakult helyzet jogi rendbe tétele érdekében készül.

Az Önkormányzat és a BAHART közötti ingatlancserét teszi lehetővé a módosítással érintett terület északnyugati részén a közforgalom számára átadott magánút kiszabályozása, ami a BAHART tulajdonába kerül. A településszerkezeti terv területfelhasználásai a szabályozási tervvel összhangban kerülnek megállapításra.



TSZT tervezete a módosítással érintett területen



Módosított telekosztás hivatalos térképe

A Tihany-rév fejlesztésének megvalósítása szükségessé teszi a tulajdoni és szabályozási akadályok kezelését, megoldását, mivel ennek hiányában a beruházás nem kap építési engedélyt. Ezért a BAHART kezdeményezte az Önkormányzatnál a szabályozási terv módosítását, oly módon, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze által elfogadható, a Felekkel és a Kormányhivatal különböző szakterületeivel egyeztetett, a kiviteli tervek engedélyének kiadásához és a telekalakítások Földhivatali jóváhagyásához szükséges állapot álljon fenn.

Balatoni Hajózási Zrt. több éve dolgozik a Szántód-Rév és Tihanyi-Rév fejlesztésén.

A Kormány 220/2023. (VI. 1.) Korm. rendelete az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet módosításáról alapján fejlesztését támogatta - a mellékelt Tihany-rév fejlesztés lehatárolással.

A fejlesztés kapcsán szükséges a rév környezetében lévő Tihany Község Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok tulajdonviszonyainak rendezése - telekcseré. Az érintett ingatlanok: Tihany 1861, 1866, 1866, 1866, 1867, 1868/4, 1868/6, 1869, 1870 és a 1871 hrsz.

A telekalakítás/telekcseré kapcsán többszöri egyeztetés történt a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztállyal, melyen az érintett hatóságok átfogóan vizsgálták a telekalakítás/telekcseré engedélyezését, mely előfeltétele a Tihanyi-rév fejlesztésnek.

A módosítással érintett terület Tihany déli „kapujában”, a Balaton partján fekszik. A módosítással érintett terület közvetlenül a Szántód-Tihany komp (a továbbiakban: Rév) területét, illetve az azt körülvevő zöldterületet érinti. Az ingatlanok közvetlenül a 7117 j. országos mellékútról közelíthetők meg, amihez csatlakozik a Révhez vezető út.

Közlekedési szakági szempontból a módosítás támogatható, amennyiben a közlekedési területek a rév környezetében nem csökkennek és közforgalom számára megnyitottak maradnak. A tervek szerint a gyalogosok, illetve a gépjárművek számára szolgáló felületek nem fognak változni, megmarad a rév megközelítési lehetősége és a parkolófelületek is.

7. 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 - 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés szükségességéről a vélemények beérkezését követően döntött a testület, környezeti értékelés elkészítése nem vált indokolttá.

VII. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET: ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK



TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
8237 TIHANY, KOSSUTH U. 12.
Tel: 06-87-448-545, 06-87-538-030
Fax: 06-87-448-700

K I V O N A T

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
2023. augusztus 10-i ülésének jegyzőkönyvéből

130/2023.(VIII.10.) számú határozat

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Tihany RÉV fejlesztése kapcsán a Tihany Község hatályos településrendezési eszközeinek ún. egyszerűsített eljárásban történő módosítása” című napirendet és következő döntést hozta:

1. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatoni Hajózási Zrt. kérelmét a Tihany 1861, 1866, 1867, 1868/4, 1868/6, 1869, 1870 és a 1871 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan – RÉV fejlesztés – támogatja.
2. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatoni Hajózási Zrt. kérelmére módosítja a hatályos településrendezési eszközeit a mellékletben szereplő szabályozási tervlap szerint a Tihany 1861, 1866, 1867, 1868/4, 1868/6, 1869, 1870 és a 1871 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan.
3. A rendezési terv/településterv módosító eljárást ún. egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján.
4. Ennek érdekében Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Tihany Rév fejlesztés kapcsán a Tihany 1861, 1866, 1867, 1868/4, 1868/6, 1869, 1870 és a 1871 hrsz.-ú ingatlanokat.
5. A testület nyomatékosan kéri a Balatoni Hajózási Zrt.-t, hogy a már egyeztetett tervek az Országos Tervtanács által történő elfogadását megelőzően kerüljenek bemutatásra és ismertetésre a Képviselő-testület részére.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy
 - a) a módosítás tervezési munkálatainak elvégzésére árajánlatot kérjen be a Völgyzugoly Kft-től.
 - b) az árajánlat beérkezését követően településrendezési szerződést kössön a Balatoni Hajózási Zrt.-vel olyan feltétellel, hogy az eljárás és tervezés költségviselője a kérelmező, vagyis a Balatoni Hajózási Zrt.

Határidő: 2023. szeptember 30.

Felelős: polgármester

Kapja: főépítész, kérelmező

Tószoki Imre sk.
polgármester

Dr. Percze Tünde sk.
jegyző

A kiadmány hiteles:

Tihany, 2023. december 1.



www.vzm.hu

C. MELLÉKLET: TELEKALAKÍTÁSI ENGEDÉLY



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 802121/10/2024

Tárgy:

A **Balatoni Hajózási Zrt**
telekalakítás iránti kérelmének
engedélyezése

Ügyintéző: Dr. Buczkó Krisztina

Hiv. szám:

-

Szervezeti egység: Földhivatali Osztály 2.

Melléklet:

vázrajz

Telefon: 87/795-098

H A T Á R O Z A T

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, mint az ingatlan fekvése szerint illetékes, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró ingatlanügyi hatóság (eljáró szervezeti egység: Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2., továbbiakban: Földhivatali Osztály), a **Balatoni Hajózási Zrt.** (székhelye: 8600 Siófok, Krúdy Sétány 2., a továbbiakban: **Kérelmező**), a **Tihany 1861, 1866, 1867, 1868/4, 1868/6, 1869, 1870 és 1871 helyrajzi számú belterületi földrészeket**, - a 8/916/2023 számon záradékolt változási vázrajz szerinti - telekcsoport-újraosztására irányuló telekalakítási kérelmét

e n g e d é l y e z i.

Az ingatlanok fennálló állapota:

1861	helyrajzi szám	1.0076 ha.m ²
1866	helyrajzi szám	0.4525 ha.m ²
1867	helyrajzi szám	0.0516 ha.m ²
1868/4	helyrajzi szám	0.4790 ha.m ²
1868/6	helyrajzi szám	0.2802 ha.m ²
1869	helyrajzi szám	0.4085 ha.m ²
1870	helyrajzi szám	0.1654 ha.m ²
1871	helyrajzi szám	0.4867 ha.m ²
Összesen:		3.3315 ha.m ²

A telekalakítás eredményeként kialakuló állapot:

1861/1	helyrajzi szám	0.1849 ha.m ²
1861/2	helyrajzi szám	0.2876 ha.m ²
1861/3	helyrajzi szám	0.6646 ha.m ²
1861/4	helyrajzi szám	0.6731 ha.m ²
1861/5	helyrajzi szám	0.0572 ha.m ²
1861/6	helyrajzi szám	0.7808 ha.m ²
1861/7	helyrajzi szám	0.1192 ha.m ²
1861/8	helyrajzi szám	0.5641 ha.m ²
Összesen:		3.3315 ha.m ²

A telekalakítás a felmerült **településrendezési szakkérdés** tekintetében

- a) **az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) 23. és 24. §-ában** foglaltaknak,
- b) **az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 23/E–23/H. §-ban** foglaltaknak, valamint
- c) a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, elő-, oldal- és hátsókertre, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek **megfelel**.

*

A telekalakítási engedély a felmerült **régészeti és kulturális örökség védelmével összefüggő szakkérdés** tekintetében az alábbi feltételekkel adható meg:

1. **A keletkező Tihany 1861/2 és 1861/3 hrsz.-ú ingatlanok régészeti érintettsége továbbra is fennmarad. A védettség tényét a további eljárások során figyelembe kell venni.**
2. **A „régészeti lelőhely” jogi jelleget a megjelölt ingatlan tulajdoni lapjára fel kell vezetni.**

*

A víziutak medrét és a kikötők, átkelők, vízpartok és vízterületek telkét érintő közlekedésbiztonsági szakkérdés vonatkozásában a tervezett telekalakítás nem korlátozza indokolatlanul vagy indokolatlan mértékben a polgári célú vízi közlekedést, illetve a hajózási létesítmények működését, annak engedélyezésével kapcsolatban azonban **az alábbi észrevétel merült fel:**

- a jogerős telekalakítási engedély birtokában **a kikötő parti területeinek módosításával kapcsolatos adatváltozás átvezetését és az üzemben tartási engedély szükség szerinti módosítását** a kikötő, komp- és révátkelőhely, továbbá más hajózási létesítmény létesítéséről, használatbavételéről, üzemben tartásáról és megszüntetéséről szóló 510/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kikötőrendelet) 3. § (1) bekezdés h) pontja szerint, - **a hajózási hatóságnál kezdeményezni kell.**

*

Az **E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.** (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13. sz.), mint a telekalakítással érintett földrészleten fennálló vezetékJogok jogosultja, **hozzájárult** a tárgyi telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, ennek érdekében a telekalakítás átvezetéséhez alapul szolgáló **8/916/2023** záradékszámú változási vázrajzot ellenjegyzésével ellátta.

*

A telekalakítási engedélyezési eljárás **90 000,- Ft** összegű igazgatási szolgáltatási díja megfizetésre került.

*

A döntés a közléssel véglegessé válik és végrehajtható.

A döntéssel szemben a közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton, az *e-Papír* szolgáltatás használatával a <https://epapir.gov.hu/> oldalon nyújthatja be.

Az elektronikus ügyintézésre a magánszemélyek számára is az *e-Papír* szolgáltatás használatával a <https://epapir.gov.hu/> oldalon van lehetőség.

A keresetlevél benyújtásakor az alábbiak kiválasztása szükséges:

- **Témacsoport:** jogorvoslat
- **Ügytípus:** közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása
- **Címzett:** Kormányhivatal

A keresetlevélhez csatolni kell azt az okiratot vagy annak másolatát, amelyre a fél bizonyítékként hivatkozik, amely a képviselővel való eljárás esetén a képviseleti jogosultságot igazolja, illetve amely a

bíróság által hivatalból figyelembe veendő tény igazolásához szükséges.

Ha a felperes jogi képviselővel jár el, a keresetlevél tartalmazza a felperes jogi képviselőjének nevét, székhelyét, ügyvédi iroda esetén az ügyintéző nevét, több jogi képviselő esetén a hivatalos iratok kézbesítésére kijelölt jogi képviselő megjelölését, telefonos, illetve elektronikus elérhetőségét. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. A keresetlevél benyújtására nyitva álló határidőt az ítélezési szünet nem érinti.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, a fél azonban azonnali jogvédelem keretében halasztó hatály elrendelését kérheti. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság tanácsa az azonnali jogvédelem iránti kérelemről a bírósághoz érkezésétől számított tizenöt napon belül dönt. Hiánypótlásnak nincs helye. A bíróság a kérelem teljesítését biztosíték adásához kötheti.

A halasztó hatály elrendelése esetén a döntés nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat. A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a döntést azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

A keresetet a Veszprémi Törvényszék (a továbbiakban: Bíróság) bírálja el. A Bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, ha a felek egyike sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek. Tárgyalás tartását a fél keresetlevelében kérheti.

A felet – ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is - a közigazgatási bírósági eljárásban feljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

Kérelmező, - meghatalmazottja Simon Attila Balázs (szül: Körmend, 1987, a.n.: László Eszter Etelka, lakcíme: 8617 Köröshegy, Árpád köz 14.) útján, - 2024. május 30. napján benyújtott kérelmére, a Földhivatali Osztály telekalakítási engedélyezési eljárást folytatott a rendelkező részben megnevezett ingatlanok vonatkozásában.

A kérelem **802121/2024** ügyiratszámom, 2024. május 30-án került iktatásra. A kérelem mellékleteként benyújtásra került a Földhivatali Osztály által **8/916/2023** szám alatt záradékolt változási vázrajz telekalakítási helyszínrajz, a vezetékjog-jogosult hozzájáruló nyilatkozata, a meghatalmazás valamint az igazgatási szolgáltatási díj átutalását igazoló bizonylat.

A Földhivatali Osztály az R. 23/A. §-a, valamint 23/B. §-a alapján, szakkérdés vizsgálat tárgyában megkereste a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészét.

A vizsgált szakkérdés: Az R. 23/B. § (1) bekezdése szerint a telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell, hogy a telekalakítás

- a) az **Étv. 23. és 24. §-ában** foglaltaknak,
- b) Az **R. 23/E–23/H. §-ban** foglaltaknak,
- c) a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, elő-, oldal- és hátsókertre, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek **megfelel-e**.

A szakkérdés vizsgálat eredménye:

A szakkérdés vizsgálat során megállapítottam, a **Tihany 1861, 1866, 1867, 1868/4, 1868/6, 1869, 1870 és 1871 hrsz.-ú** ingatlanokat érintő telekalakítás a fent hivatkozott jogszabályi követelményeknek megfelel.

A szakkérdés vizsgálat során tett megállapítások, a vizsgálat eredményének az indokolása:

A Kormány az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 83/2021. (II. 23.) Korm. (a továbbiakban: Kr.83) rendelet 1. § (1) bekezdésében **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította a Kr.83 2. melléklet 95. pontja szerinti „Tihanyrév fejlesztése”-t**, egyben meghatározta a beruházás helyszínét (az érintett ingatlanokat [Kr.83 2. melléklet 95. sor, továbbá Kr.83 6. melléklet]).

Megállapítottam, hogy az 1867, 1868/4, 1869, 1870 és 1871 hrsz.-ú ingatlanok a Kr.83 szerinti beruházással közvetlenül érintett területek, az 1861, 1866 és 1868/6 hrsz.-ú ingatlanokat a beruházással összefüggőnek kell tekinteni. A telekalakítás során a Kr.83 szerinti előírásokat alkalmazni szükséges.

A Kr.83 6/Z. § (1) bekezdése előírja, hogy „a 2. mellékletben foglalt táblázat 95. sora szerinti beruházással érintett ingatlanokon a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2)–(4) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a **hatályos településrendezési tervek, településképi rendelet, egyéb önkormányzati rendelet és az OTÉK előírásait a (2)–(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, továbbá**

b) ha a hatályos településrendezési terv, településképi rendelet, egyéb önkormányzati rendelet, az OTÉK, továbbá a Tihany vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 11/2005. (IV. 14.) TNM rendelet [a továbbiakban: 11/2005. (IV. 14.) TNM rendelet] a (2)–(4) bekezdésben meghatározott sajátos szabályokkal ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet, településképi rendeletet, egyéb önkormányzati rendeletet, az OTÉK-ot és a 11/2005. (IV. 14.) TNM rendeletet nem lehet alkalmazni.”

A Kr.83 6/Z. § szerint:

„(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat 95. sora szerinti beruházással érintett ingatlanokon vízi kompátkelőhely (Tihanyrév), vízi közlekedés és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezhetőek, az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. a Tihany 1867 helyrajzi számú ingatlan, valamint a Tihany 1868/3, 1868/4, 1869, 1870, 1871 helyrajzi számú ingatlanoknak a 6. melléklet 1–5. pontjában megjelölt EOY koordináták által lehatárolt részén

a) telek kialakítható, azzal, hogy a kialakítható legkisebb telekméret 2500 m², a telek szélessége és mélysége nem korlátozott;

b) új építmény létesíthető, meglévő építmény átalakítható, bővíthető, elbontható;

c) hajókikötő, sport- és turisztikai célú, a vízi közlekedést kiszolgáló épületek, kereskedelmi vendéglátó építmény, továbbá az épületekben szolgálati célú szállás is elhelyezhető, az épületben lakás, valamint kereskedelmi jellegű szállás nem alakítható ki;

d) az építmények funkciójához kapcsolódó elemek, híradástechnikai berendezések az építményen és a környezetében, napelemek az épületeken elhelyezhetőek;

e) a beépítés módja szabadon álló;

f) az előkert mérete és mélysége 0 méter, az oldalkert legkisebb szélessége 5 méter, a hátsókert legkisebb mélysége 6 méter;

g) az építési telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke 25%;

h) az építési telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési

i) az építménymagasság megengedett legnagyobb értéke 10 méter;

j) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 15%;

k) a helyi védett épületegyüttes építészeti értéket nem hordozó északi része elbontható, értékvédelmi dokumentáció készítése nem szükséges;

l) a helyi védettséget megalapozó déli épület felújítható, átalakítható, bővíthető a védett értékek állagának megóvásához szükséges mértékben, a helyi jelleg megtartása és a védettséget megalapozó általános helyi építészeti érték érvényesülése mellett;

m) a területen új építmény a telken belül jelölt szabályozási vonal és építési övezeti határ figyelembevétele nélkül elhelyezhető;

n) meglévő vízi létesítmény módosítása, megerősítése, korszerűsítése megvalósítható;

2. a Tihany 1869 helyrajzi számú ingatlan esetében a minimálisan kialakítható telekméret 800 m².

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat 95. sora szerinti beruházással érintett ingatlanon a parkoló- és várakozóhelyek kialakításánál az építmények, illetve önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 42. §-a szerint meghatározott számú személygépkocsi- és autóbuszvárakozóhely elhelyezését az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

- a) személygépkocsi-parkolókat telken belül nem kell létesíteni, azok telken kívül, a telekhatártól számított 100 méteren belüli közterületi ingatlanon vagy magánúton létesített parkolóhelyekkel biztosíthatók,
- b) autóbuszvárakozóhelyeket telken belül nem kell biztosítani, azok telken kívül, a telekhatártól 10 méteren belüli közterületi ingatlanon létesített parkolóhelyekkel biztosíthatók.”

A telekalakítást követően kialakuló 1861/4 hrsz.-ú ingatlan a Kr.83 6/Z. §. (3)-(4) bekezdéseinek megfelel.

A szakkérdés vizsgálat során tett megállapítások, a vizsgálat eredményének az indokolása:

a) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak való megfelelés:

Megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítás megfelel az Étv. 23. § (1) bekezdésének.

A tárgyi telekalakítás új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő telket nem érint, ezért az Étv. 24. § (2) bekezdését nem vizsgáltam.

b) Az R1. 23/E–23/H. §-ban foglaltaknak való megfelelés:

A tervezett telekalakítás az R1. 23/E. §-ában foglaltaknak megfelel, a 23/F. és 23/G. §-ában foglalt szempontok nem relevánsak, a 23/H. §-a szerinti nyilatkozat benyújtásra került.

c) A telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, elő-, oldal- és hátsókertre, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek való megfelelés :

A helyi építési szabályzatnak és szabályozási tervnek való megfelelés:

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV. 10.) önkormányzati rendelete (valamint annak mellékletét képező szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ) a telekalakításban érintett telkeket **K-ki4** jelű különleges kikötő terület építési övezetbe, **Zkk1** és **Zkp2** jelű zöldterület övezetbe, valamint közlekedési és közműterület övezetbe sorolja.

A **K-ki4** jelű építési övezet övezeti előírásai szerint [HÉSZ 99. §]

- a legkisebb kialakítható telek területe: 2500 m²
- a legkisebb beépíthető telek területe: nem meghatározott
- a kialakítható telek legkisebb szélessége: nem meghatározott
- a kialakítható telek legkisebb mélysége: nem meghatározott
- a telek legnagyobb beépítettsége: 25%
- a legnagyobb terepszint alatti beépítettsége: 25%
- a legkisebb zöldfelület mértéke: 15%
- a legnagyobb épületmagassága: 10,0 m
- a telek beépítésének módja: szabadonálló

A HÉSZ zöldterületekre vonatkozó előírásai szerint: „104. § (1) Zöldterület közpark övezetekben elhelyezhető, amennyiben övezeti előírások másként nem rendelkezik:

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
- b) a területfenntartáshoz szükséges építmény,
- c) vendéglátó épület.

(2) Zöldterület közpark övezetek telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(3) Zöldterület közpark övezetek telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.

(4) Zkp2 jelű övezetben, a puffterületként lehatárolt területeken a HÉSZ 12. § vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

(5) Zkp3 jelű övezet telkein külön jogszabállyal jóváhagyott, természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken természetvédelmi bemutatási, kezelési célból szabad építményt elhelyezni. Az övezetben a HÉSZ 12. § vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

(6) Zkp3 övezetek telkein elhelyezhető vásárrendezést, piactartást szolgáló rendeltetés.

105. § (1) Zöldterület közkert övezetek telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.

(2) Zöldterület közkert övezetekben elhelyezhető, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
- b) a terület fenntartásához szükséges építmény,
- c) vendéglátó épület.

(3) Zkk1 és Zkk2 övezetek telkein az épületek legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(4) Zkk1 jelű övezetben, a puffterületként lehatárolt területeken a HÉSZ 12. § vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

(5) Zkk2 jelű övezet telkein külön jogszabállyal jóváhagyott, természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken természetvédelmi bemutatási, kezelési célból szabad építményt elhelyezni. Az övezetben

- a) magterületre a HÉSZ 12. § vonatkozó előírásait
 - b) felszíni vízminőség-védelmi területre a HÉSZ 24. § előírásait figyelembe kell venni.
- (6) Zkk3 övezetben épület nem helyezhető el."

A HÉSZ 28. §-a tartalmazza a telekalakítás általános előírásait, amely szerint:

„(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek, telkek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) Nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelkek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél. A teleknyúlvány közterülettől számított 5,0 méter mély szakaszának szélessége nem lehet kisebb, mint az előtte lévő közterület vagy 6,0 méter.

(3) Közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de az nem kevesebb, mint ennek 70%-a.

(5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzésére vagy kisajátítására kerül sor, úgy az övezetben, építési övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb telek is kialakítható.

(6) Közterület alakítás során a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások nem teljesíthetőek.

(7) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél."

A telekalakítást követően az 1861/1, 1861/2, 1861/3, 1861/4, 1861/5, 1861/6, 1861/7 és 1861/8 hrsz.-ú ingatlanok kialakítása megfelel a HÉSZ övezeti és általános telekalakítási előírásainak.

A telekalakítást érintő egyéb követelmények vizsgálata:

Az ingatlanok részben beépítésre nem szánt területen fekszenek, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) telekalakításra vonatkozó 52. § (1) bekezdésének történő megfelelést vizsgálni szükséges. A MaTrT 52. § (1) bekezdése szerint: „A Balaton kiemelt üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területein 3000 m²-nél kisebb telek – közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület,

illetve a közlekedési, közmű-elhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben lévő telek kivételével – nem alakítható ki.”

A telekalakítás megfelel a MaTrT 52. § (1) bekezdésének.

Az ingatlanok a Tihany vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló

11/2005.(IV.14.) TNM rendelet hatálya alá tartoznak. A kiemelő rendeletben meghatározott EOV koordináták által lehatárolt területre a TNM rendelet előírásait a Kr.83 6/Z. § (1) bekezdés b) pontjára tekintettel nem lehet alkalmazni. Így a telekalakítás a TNM rendelet előírásaival nem ellentétes.

*

Mivel a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a **nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel**, ezért a Földhivatali Osztály a **Kr. 23/C. § (1)** bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdés-vizsgálat elvégzése érdekében megkereste a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályt**, annak érdekében, hogy vizsgálja meg, a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e. A szakkérdés-vizsgálat során az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály az alábbi megállapításokra jutott:

A Tihany 1861, 1866, 1867, 1868/4, 1868/6, 1869, 1870 és 1871 hrsz.-ú földrészletek telekcsoport újraosztása tárgyában a rendelkezésemre álló iratok alapján, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C § (2) bekezdésében megjelölt szakkérdést megvizsgáltam és megállapítottam, hogy örökségvédelmi szempontból a telekalakítási engedély **a rendelkező részben foglaltak előírásával adható meg**.

A rendelkezésemre álló iratok alapján megállapítottam, hogy a telekalakítással érintett földrészlet a **9436 egyedi azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhelyet érinti**.

Az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Öv. rendelet) 87. § (1) bekezdése alapján a 88. § (1) bekezdésben felsorolt szempontokat vizsgáltam.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 11. § (2) bekezdése értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

Kikötésemet örökségvédelmi szempontból az alábbiak alapján tettem:

Az Öv. rendelet 88. § (3) bekezdése értelmében a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 39/A. § (1) bek. 7. pontja, továbbá a Kötv. 74. § (1) bek. alapján a régészeti lelőhely jogi jelleget az ingatlan-nyilvántartásban fel kell jegyezni.

Megállapítottam, hogy az eljárás a Kötv.-ben és az Öv. rendeletben rögzített követelményeknek az előírt feltételek mellett felel meg.

*

Mivel a telekalakítás vízpart és vízterület telkét érinti, a Földhivatali Osztály **az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/D. §** szerint megkereste **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közüti és Hajózási Hatósági Főosztályát** annak elbírálása érdekében, hogy a tervezett telekalakítás nem korlátozza-e indokolatlanul vagy indokolatlan mértékben a polgári célú vízi közlekedést, illetve hajózási létesítmények működését.

A megkeresett szakhatóság a **BP/0803/446-2/2024.** számú állásfoglalásában a szakkérdés-vizsgálata során az alábbi megállapította, hogy **a tervezett telekalakítás nem korlátozza indokolatlanul vagy indokolatlan mértékben a polgári célú vízi közlekedést, illetve hajózási létesítmények működését, azonban annak engedélyezésével kapcsolatban az alábbi észrevétel merült fel:**

„A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (8230 Balatonfüred, Felső köz 2.) által rendelkezésemre bocsátott, GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI Kft. (8600

Siófok, Sziget u. 1.) által készített, 8/916//2024 munkaszámú, záradékolt változási vázrajz alapján megállapítottam, hogy **a tervezett telekalakítás érinti**

- a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmassá tehető természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet 3. számú mellékletében felsorolt és osztályba sorolt víziutak medrét, **kikötőit**, átkelőhelyeit és **ezen polgári célú vízi közlekedését, valamint**

- egyéb vízpartok és vízterületek **hajózási hatósági engedéllyel működő** és a kikötő, komp- és révátkelőhely, továbbá más hajózási létesítmény létesítéséről, használatbavételéről, üzemben tartásáról és megszüntetéséről szóló 510/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Kikötőrendelet**) 1. § (1) bekezdésében meghatározott **hajózási létesítményeit**.

az általa – a hajózási hatóság jogelődjeként 2016. november 23. napján kelt, UVH/HF/NS/A/465/10/2016. számú engedélye alapján – működtetett kompátkelőhely parti területének, **kérem a Kérelmezőt kötelezni arra, hogy jogerős telekalakítási engedély birtokában a hajózási hatóságnál kezdeményezze a kikötő parti területeinek módosításával kapcsolatos adatváltozás átvezetését és az említett üzemben tartási engedély szükség szerinti módosítását a Kikötőrendelet 3. § (1) bekezdés h) pontja szerint.**

A szakkérdés vizsgálatát, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/D. §-a alapján végeztem el.”

*

Fentiek alapján a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a telekalakítást a rendelkező részben foglaltak szerint engedélyezte.

A Kormányhivatal felhívja az engedélyes figyelmét, hogy jelen telekalakítási engedély nem jelenti a telekalakítással bekövetkezett változások automatikus ingatlan-nyilvántartási (tulajdoni lapokon történő) átvezetését.

A telekalakítási engedély a véglegessé válásától számított egy évig hatályos, az engedélyes ez idő alatt kérheti a bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését. A változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése külön, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 1. sz. melléklete szerinti kérelem, valamint a külön jogszabályban meghatározott iratok Kormányhivatalhoz történő benyújtásával kezdeményezhető.

*

A jogorvoslati tájékoztató az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 114. § (1) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 37-39. §-án, 50-51. §-án, 52-53. §-án, 77. § (1) és (2) bekezdésén, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdésén, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdés aa) és b) pontján, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

A hatáskört a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §-a, a 36. § b) pontja és a 37. § (1) bekezdése, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 9. § (1) bekezdése, míg az illetékességet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja alapozza meg.

Balatonfüred, 2024. június 12.

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Pilinyi-Verbói Tímea
osztályvezető

A 802121/10/2024 számú határozatot kapiák:

1. **Simon Attila Balázs** - meghatalmazott - hivatali kapu
2. **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda** – hivatali kapu
tájékoztatásul (Hivatkozási szám: **VE/51/1042-2/2024.**),
3. **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály** – hivatali kapu
tájékoztatásul (Hivatkozási szám: **VE/51/01563-2/2024.**)
4. **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály** – hivatali kapu
tájékoztatásul (Hivatkozási szám: **BP/0803/446-2/2024.**)
5. Irattár - helyben