

TIRANY

Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök 14 sz. módosítása

Rövid eljárás
Záró szakasz
2025. július



TIHANY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

14. SZ. MÓDOSÍTÁSA

ZÁRÓ SZAKASZ

Megbízó

Tihany Község Önkormányzata

Kötél Balázs, polgármester

8237 Tihany, Kossuth u. 12.



Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

70-938-3224, 20-9138-575

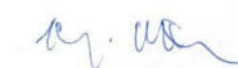
vzm@vzm.hu

Aláírólap

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



Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



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

Főépítész **Varga Kata**

Tihany_TRE mod14_zaro_250715
VZM 1812/23

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ.....	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	6
Tihany község Önkormányzat képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) rendeletének módosításáról	6
1. §.....	6
2. §.....	6
3. §.....	6
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	7
1. Módosítással érintett terület bemutatása	8
1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	8
1.2. Hatályos településrendezési eszközök.....	9
2. Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	11
2.1. Építési hely problémája 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

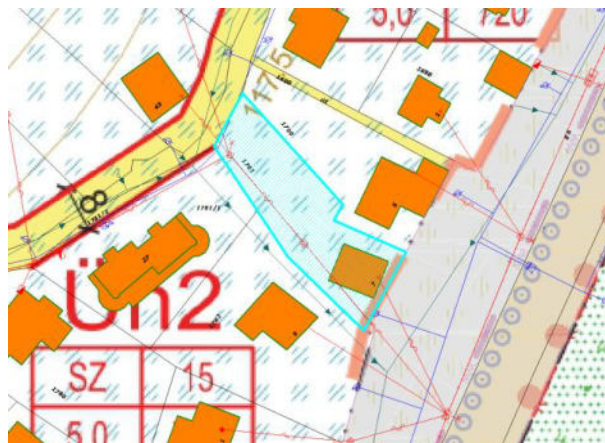
Tihany településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosultak. A község hatályos településrendezési eszközei:

- 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.



Hétvégi ház terület 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 záró véleményezésre előkészített dokumentációja, miután Tihany Község Önkormányzata a szükséges egyeztetést lezárta, s a környezetvédelemért felelős szervekkel egyetértve nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

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

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

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

[3] Tihany község Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészetéről 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: Küllerület (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 Ruzstem Zoltán
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2025.

Dr. Nagy Ruzstem 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
- Uh 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 Vízgazdálkodási terület - vízbázis
- Vtb Vízgazdálkodási terület - tömedren belül
- Vtk Vízgazdálkodási 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

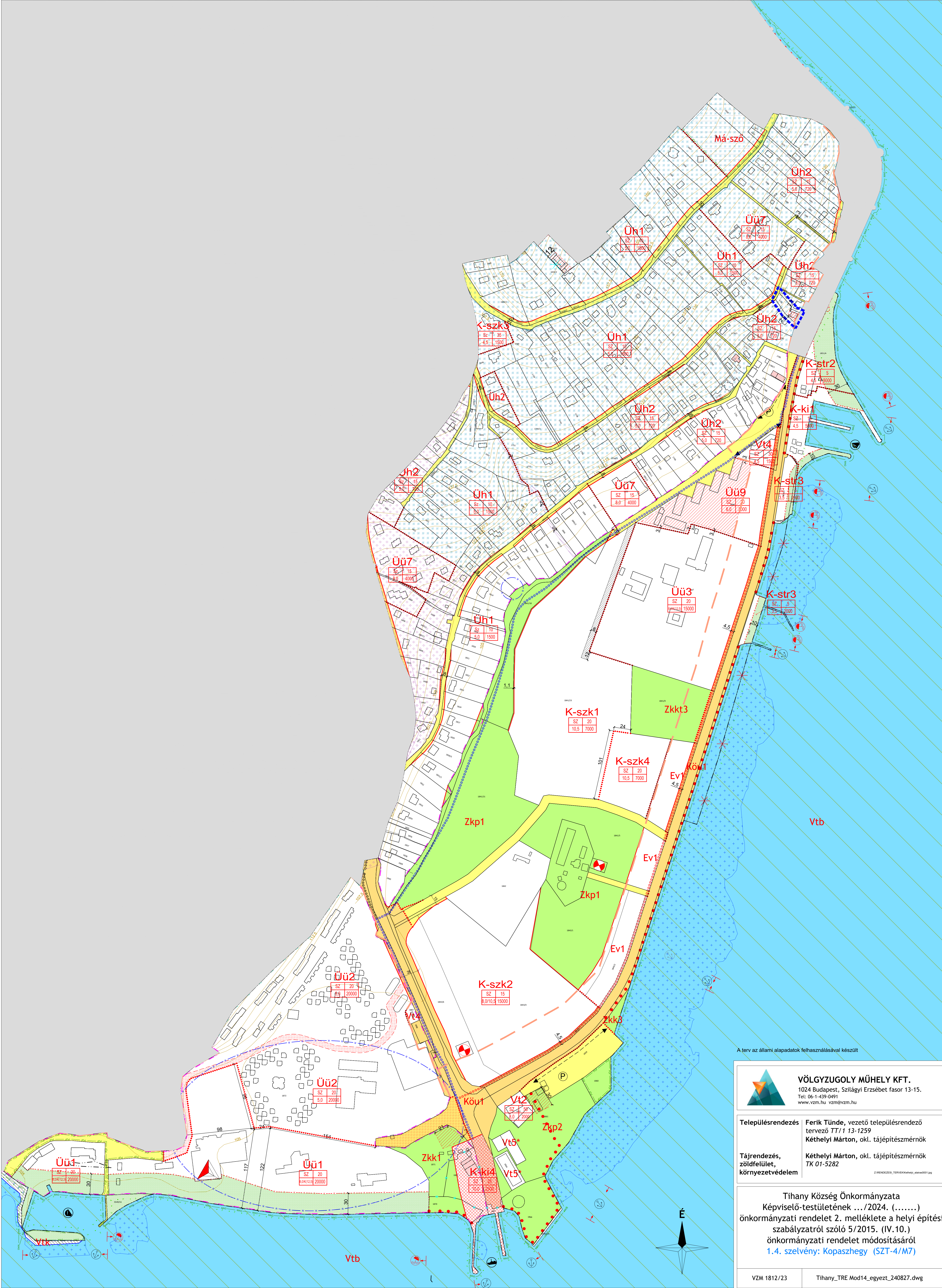
KÖZMŰ, HÍRKÖZLÉS

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

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A község hatályos településrendezési eszközei:

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

A településen hétvégházazs 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.

Hétvégházazs 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. Hétvégházazs 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 üdülőházazs 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 hétvégházazs terület építési övezetiben:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (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) Hétvégházazs terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétvégházazs terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

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

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

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

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

(7) Hétvégi házazs 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,

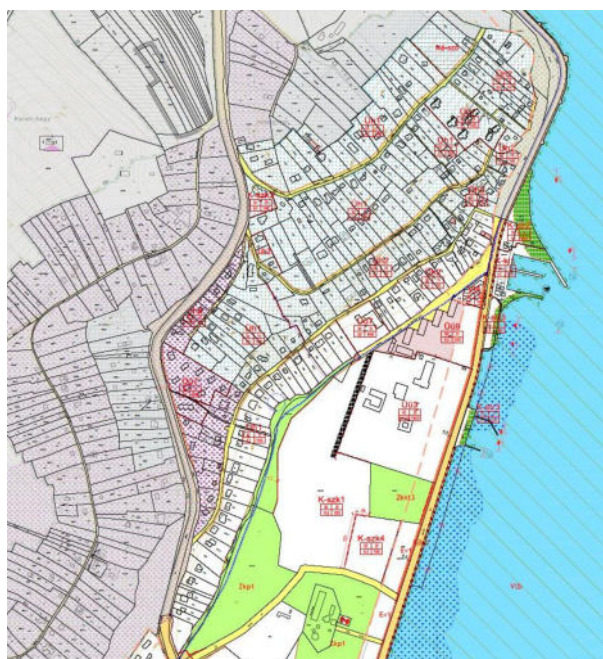
c) előkertben támfalgarázként[92] helyezhetők el.

(11) [93]

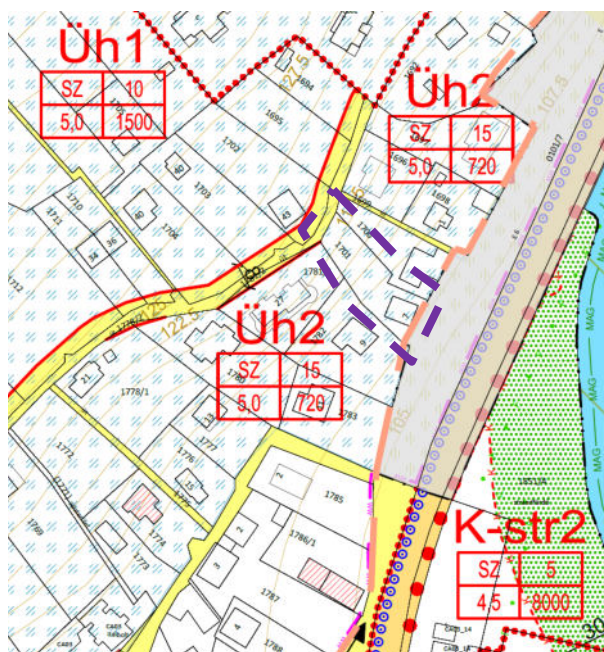
(12) Üh jelű építési övezetekben, a felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni a 49-51. § előírásait. Üh2 jelű építési övezetben meglévő támfal építmény fenntartható, újjáépíthető.

(13) A hétvégházas 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

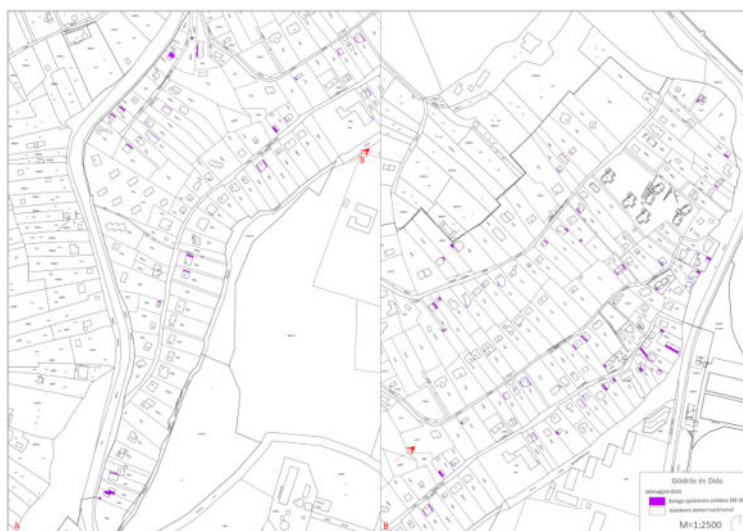
A településrendezési eszközök 2015-ös felülvizsgálatát követően számos területen a meglévő, építési vagy használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek részei építési helyen kívülre kerültek. Az építési hely oldalkertjére vonatkozó HÉSZ szabályozás

- 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.



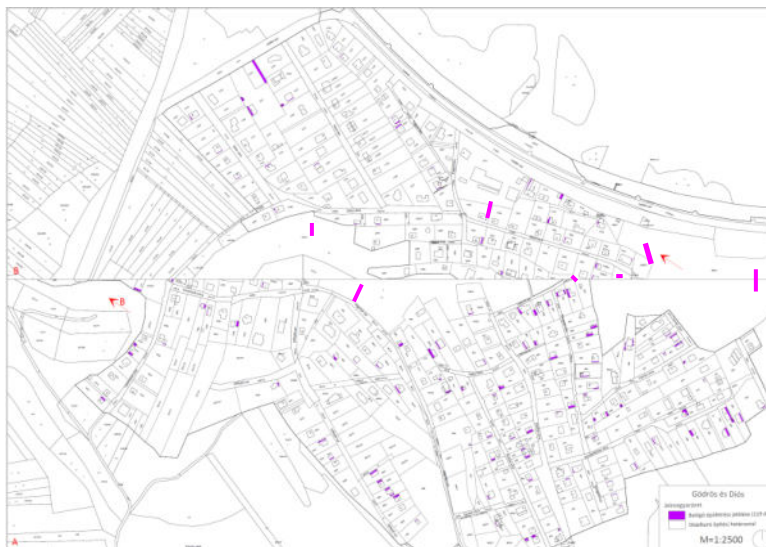
Építési helyből kilógó épületrészek, Ósközség



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.

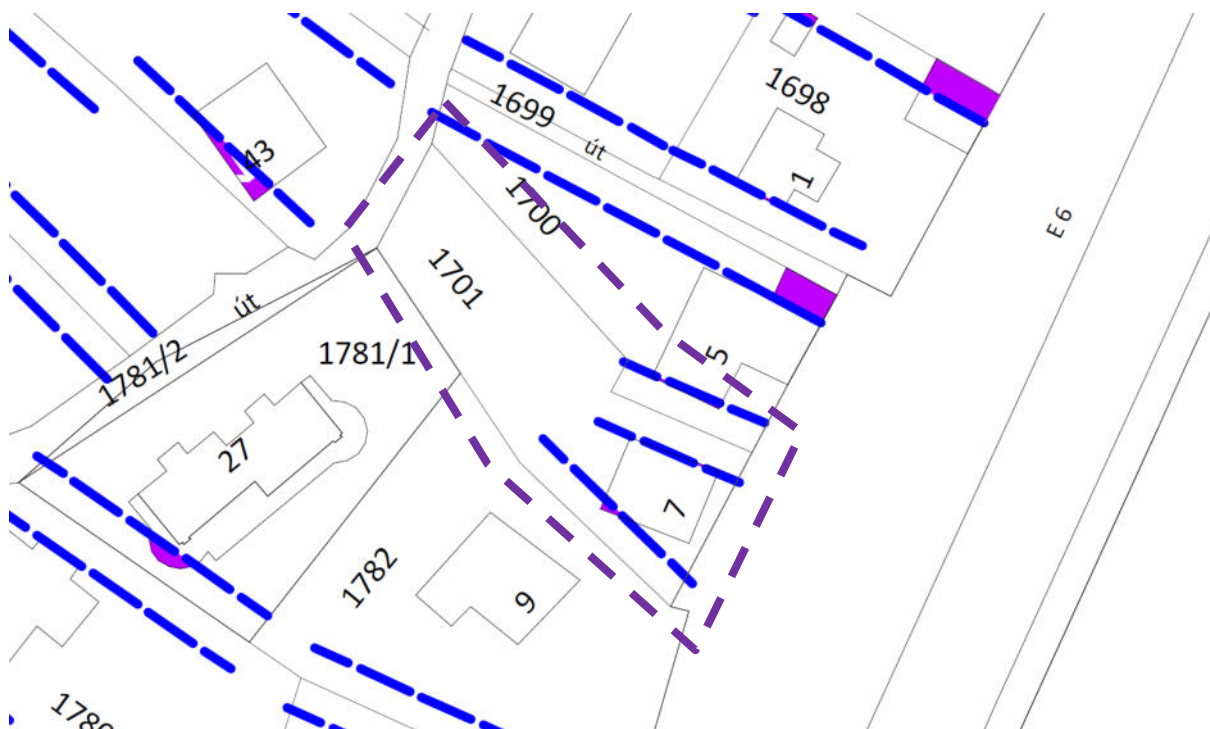
Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdés előírása sokszor ellehetetleníti a meglévő, építési vagy használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező épületeken a megfelelő építési tevékenység elvégzését, ami sokszor településképi szempontból rossz épületbővítéshez vezet.

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.

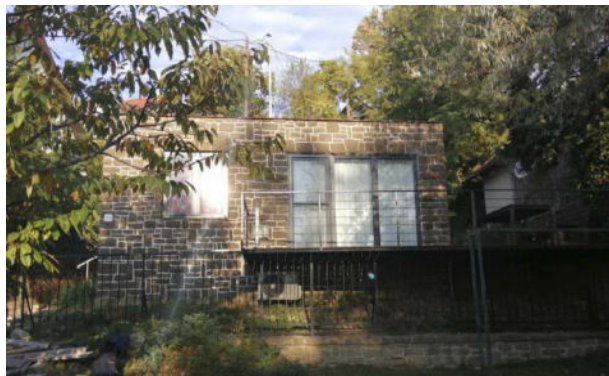
2.2. 1701 HRSZ.-Ú INGATLANON A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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.



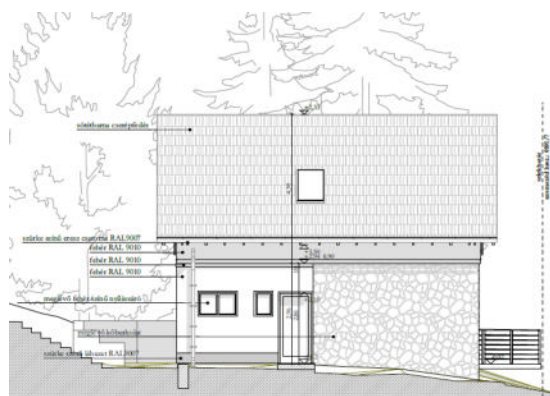
Meglévő állapot - Keleti homlokzat



Szomszédos ingatlanok



Tervezett állapot - Keleti homlokzat



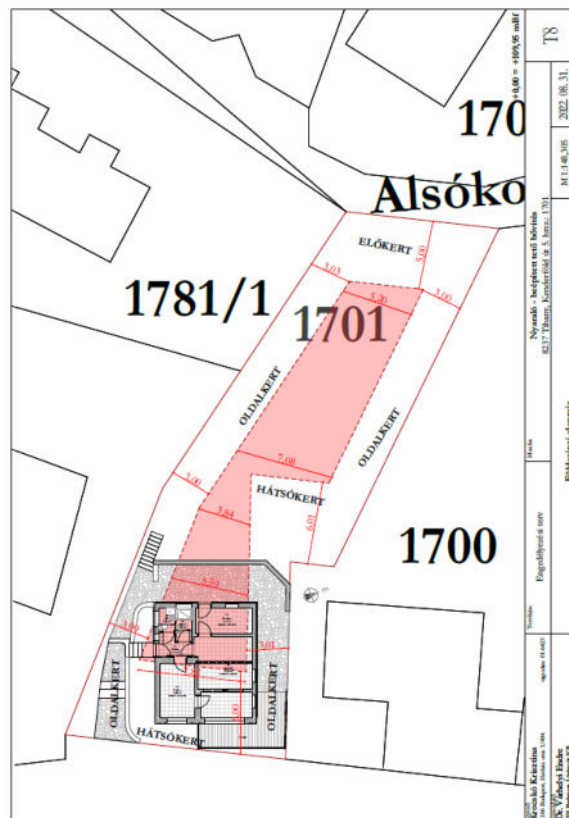
Tervezett állapot - Déli homlokzat



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)

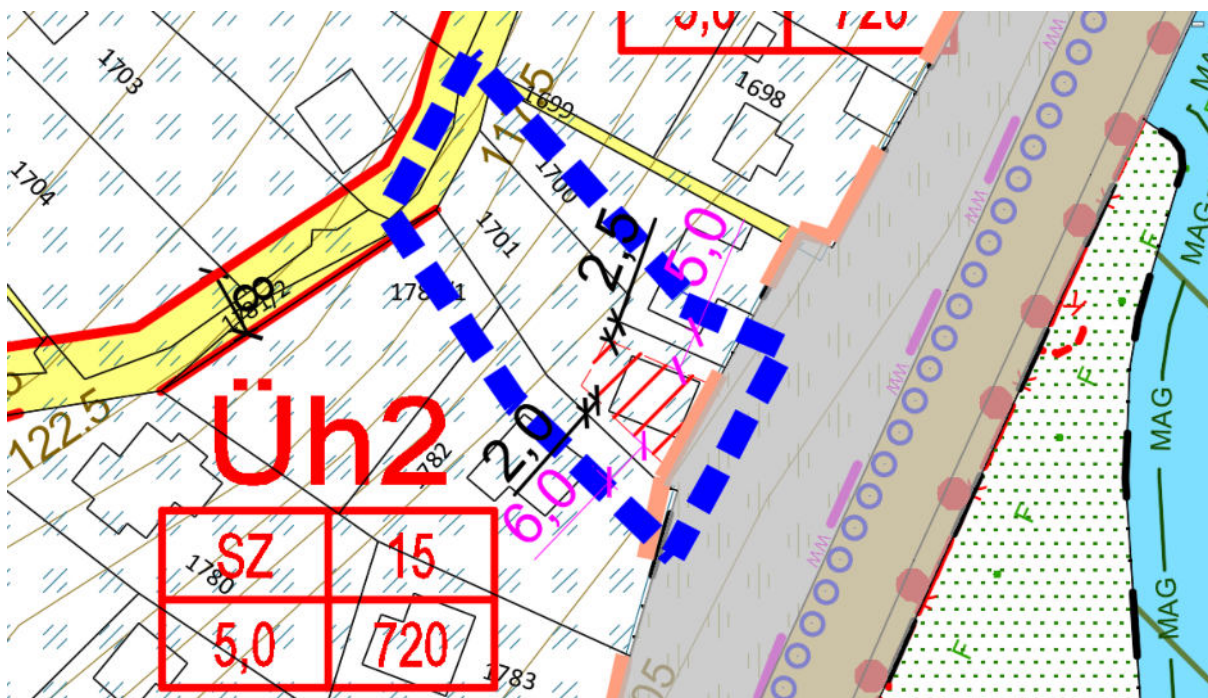
Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdés előírása ellehetetleníti a meglévő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épületen megfelelő építési tevékenység elvégzését, az utcaképhez illeszkedő tető kialakítását.

Így jelen módosítás során cél továbbibban 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 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

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. 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 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.

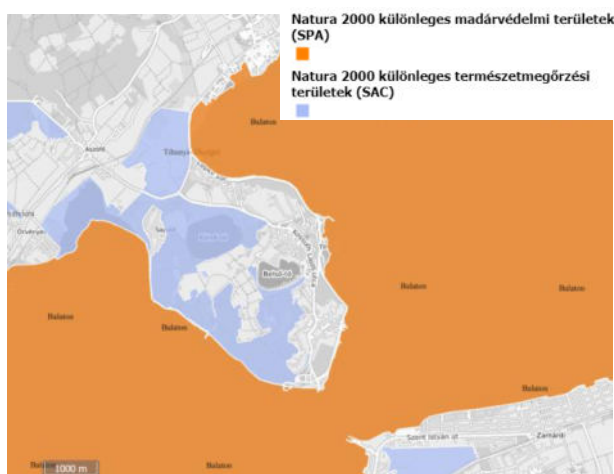
4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

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

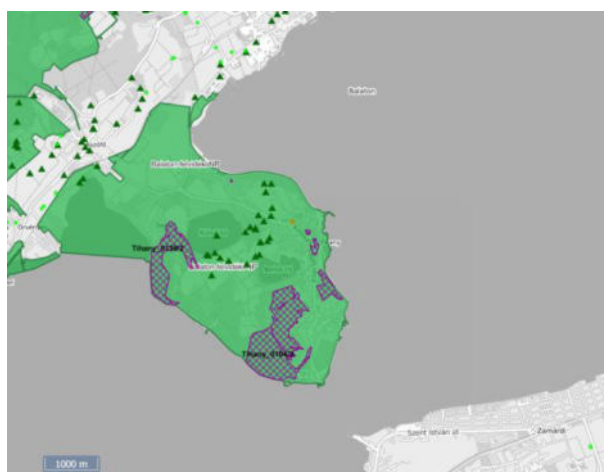


Natura 2000 területek elhelyezkedése Tihanyban
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

- **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.

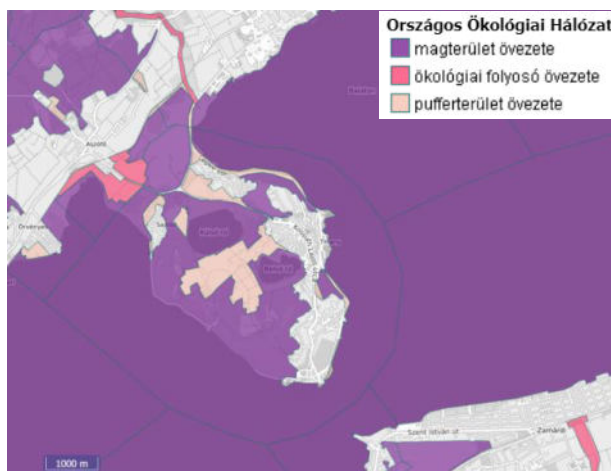
A védett területek állapotára nincsen hatással a módosítás.



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 településtervezési 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.

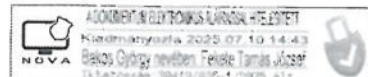
A környezetvédelemért felelős szervek közül többen is kérték a környezeti értékelés elkészítését 2024. januári megkeresést követően. Tihany község Önkormányzata értékelte a beérkezett véleményeket, s ezek alapján a korábban bemutatott tervezési programot módosította, miután a településrendezési eszközök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

VII. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET: ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



30419/836-1/2025. ált.

Hiv. szám: 01-3596-3/2025.
Ügyintéző: Széles-Veinperl Zsuzsa tű. törm.
Telefon: +36-88/550-008

Tárgy: Tihany Község településrendezési
tervének módosítása

Kötél Balázs
polgármester

Tihany Község Polgármesteri Hivatala

Tisztelt Polgármester Úr!

TIHANYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
01/3596-15/2025	2025 JÚL. 10
Szám:	Érkezés napja:
Dr. Veszprém Balázs	
..... ügyint. (lb mell.)	

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

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

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

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

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Bakos György

főosztályvezető

Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

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

Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály 8200 Veszprém, József Attila utca 36.

telefon: +36-88/550-003, e-mail: tuzvedelem@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 775145983

KÉR azonosító: KHIV VEK TIHF

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



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 18.556/2/2025.

Ügyintéző: Varga Tibor

Szerv. egység: Földhivatali Koordinációs
Osztály

Telefon: 88/577-024

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

Melléklet:-

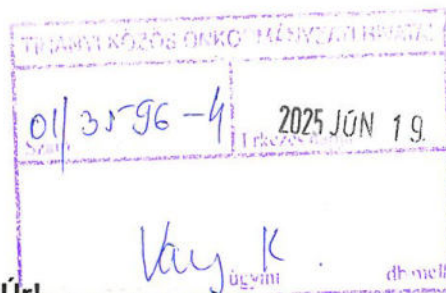
Hiv. szám: -

Tihany Község Önkormányzat

Kötél Balázs
polgármester

KRID: 248652748

Tisztelt Polgármester Úr!



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

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

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

Veszprém, elektronikus dátumbélyegző szerint

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Bitá József
főosztályvezető



Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály

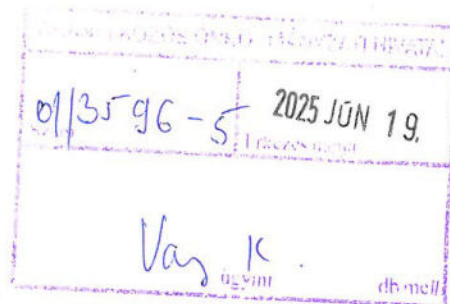
Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/6508-2/2025**
Tárgy: **Tihany 1701. hrsz. telek beépítésére
vonatkozó TRE módosítása**

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

Tihany Község Önkormányzata

8237 Tihany

Kossuth L. u. 12.



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

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

Veszprém, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

**Oláh
Enikő**

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

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irattár

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



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

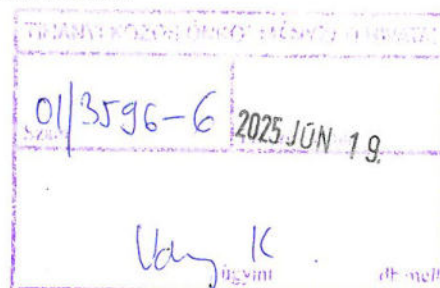
Ügyiratszám: VE/30/06110-2/2025.

Tárgy: Tihany TRE 14.sz. mód. - környezeti
vizsgálat szükségessége

Ügyintéző: Ádám Bence
Szerv. egység: Természetvédelmi Osztály
Telefon: 88/550-882

Hiv. szám: 01/3596-3/2025

Melléklet: -



Kötél Balázs

polgármester részére

Tihany Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

A telken ex-lege védett természeti érték, illetve terület, vagy a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben rögzített fajok előfordulásáról **nincsenek információink**.

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

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

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

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

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Benczik Zsolt
főosztályvezető

Kapják:

1. Tihany Község Önkormányzata - Hivatali Kapun
2. Irattár

Aláíró: Dr. Pápai Enikő

2025.06.19. 10:42:29



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Iktatószám: VE/NEF/01268-2/2024

Ügyintéző: Fehérné Kéki Renáta

Szerv. egység: Közegészségügyi és Járványügyi
Osztály

Telefon: 88/550-928

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

Hiv. szám: -

Melléklet: -

Kötél Balázs

polgármester

részére

Tihany Község Önkormányzata

Polgármester

Tihany

Kossuth Lajos u. 12.

8237

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Veszprém, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Dr. Pápai Enikő

főosztályvezető,

vármegyei tisztifőorvos

Értesülnek:

1.Címzett – Hivatali kapun – TIHANYONK KRID: 248652748

2.Irattár

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

2025.06.26. 09:27:29

Kiss Zsolt osztályvezető



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/32/02589-2/2025

Tárgy: Tihany településrendezési
eszközeinek módosítása,
környezeti értékelés, várható
környezeti hatás
jelentőségének eldöntése

Ügyintéző: Sipos Dániel Sándor

Hiv. szám:

Szerv. egység: Erdészeti Osztály

Melléklet:

Telefon: 88/576-005

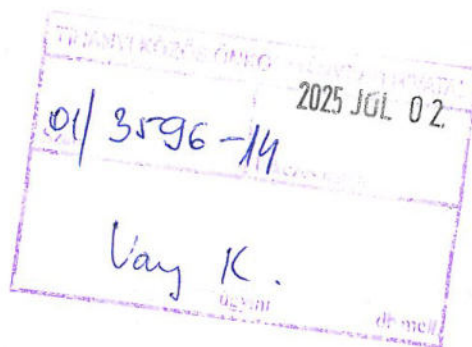
Tihany Község Önkormányzata

8237 Tihany

Kossuth u.12.

Kötél Balázs

polgármester



Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

Veszprém, az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

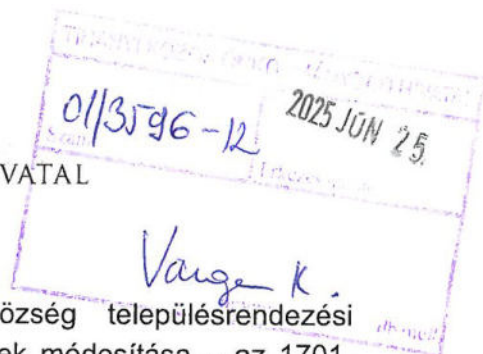
Kiss Zsolt
osztályvezető

Kapják:

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



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám: VE/05/193-3/2025.
Ügyintéző: Szlobodáné Bártfai Gabriella
Telefon: 06-88/579-344
Hiv.szám: -

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

Kötél Balázs

polgármester részére

Tihany község Önkormányzata
(Hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Úr!

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

Tervezési feladat:

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

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

Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége:

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

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

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

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

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foeptesiz@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 566185331

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

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

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

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

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

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

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

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

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:

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

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

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

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

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

Veszprém, 2025. június 24.

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

**Németh Zsolt
állami főépítész**



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

Ügyiratszám: 2913- 2/2025
Ügyintézőnk: Kaszián Ágota

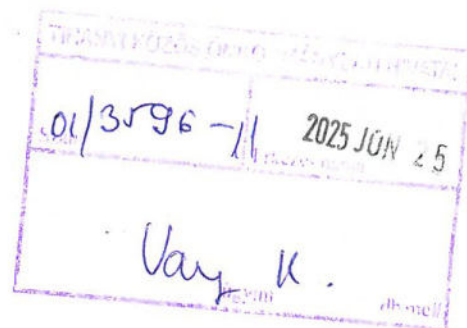
8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Tihany Község TRE módosítása környezeti
értékelés szükségességének eldöntése

Tihany Község Önkormányzata

Kötél Balázs
polgármester
részére



Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

A megkeresés alapján az Önkormányzat módosítási szándéka a Tihany 1701 hrsz.-ú ingatlanon meglévő épület magastető létesítése, tetőtér beépítése, Üh2 építési övezet beépítési paramétereivel. Az építési helyen kívüli részekre vonatkozó HÉSZ 41. § (2) bekezdésben foglalt előírás ellehetleníti a meglévő épületen az utcaképhez illeszkedő tető kialakítást.

Környezeti vizsgálat szükségessége:

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

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

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

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2025. június 23.

Tisztelettel:



Bende Zsolt
igazgató



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



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/48999-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

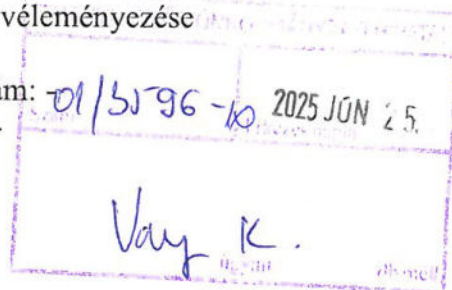
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám:

Ügyintézőjük: -

Melléklet: -



Kötél Balázs

polgármester részére

Tihany Község Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

01/3596-9	2025 JÚN 25.
Vagy K.	
Ügyintéző	db. mell.

Tárgy: Környezeti vizsgálat
szükségességéről szóló
megkeresés megküldése
Hiv. szám: -
Ügyintézőjük: -
Ügyintéző: Pammer Péter Pál tű. százados
Telefon: +36-88/620-800

Takács Szabolcs
főispán

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

Veszprém
Megyeház tér 1.
8200

Tisztelt Főispán Úr!

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

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

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

Kelt: Veszprém, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

dr. Csillag István tű. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató

Melléklet: 3 oldal, Megkeresés

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapja: 1. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Nova SZEÜSZ)
2. Tihany Község Önkormányzata (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)

Cím: 8200 Veszprém, Dózsa Gy. u. 31.

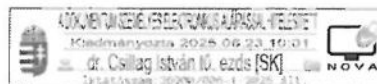
Telefon: +36(88)620-800

E-mail: veszprem.mki@katved.gov.hu

Hivatali Kapu azonosító: 708215715

ZÁRADÉK

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





Tervezett állapot - Keleti homlokzat



Tervezett állapot - Déli homlokzat



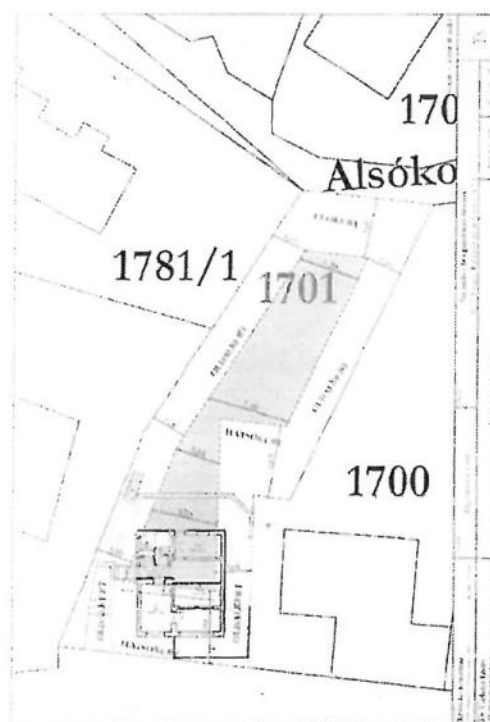
Korábbi engedélyes tervhez készített utcakép (Korábbi terven nem került a teljes alsó szint fölé tető)

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

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

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

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



Tárgy: Tihany Község településrendezési eszközök módosításához:

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

Hivatkozási szám: lásd a kísérőlevél szerint



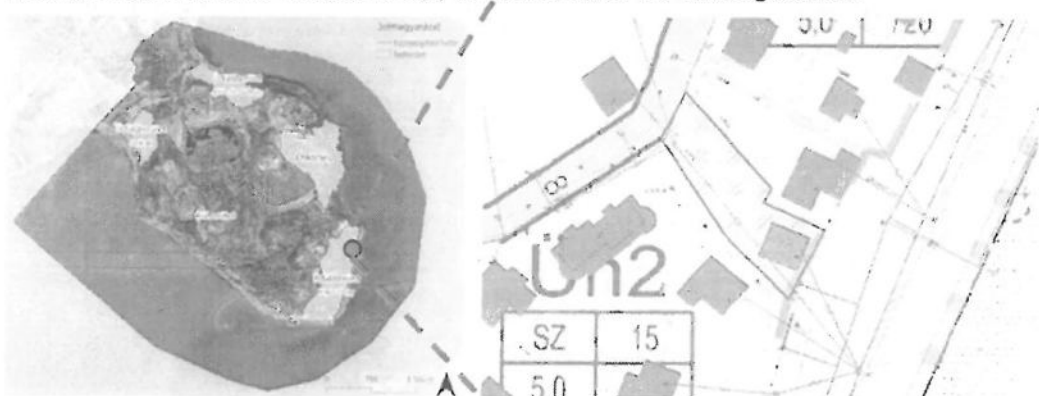
Tisztelt Cím!

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

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

A módosítás tárgya:

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



Az 1701 hrsz.-ú ingatlanon az 1950-es évek óta áll egy engedéllyel épült épület. Az épület tulajdonosának szándéka a korábbi lapostetős épületen magastetőt létesíteni az 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 engedéllyel rendelkezett a tető részleges kialakítására.



Meglévő állapot - Keleti homlokzat



Szomszédos ingatlanok

Eljárás menete:

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

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

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

Tihany, 2025. június



polgármester

ZÁRADÉK

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

