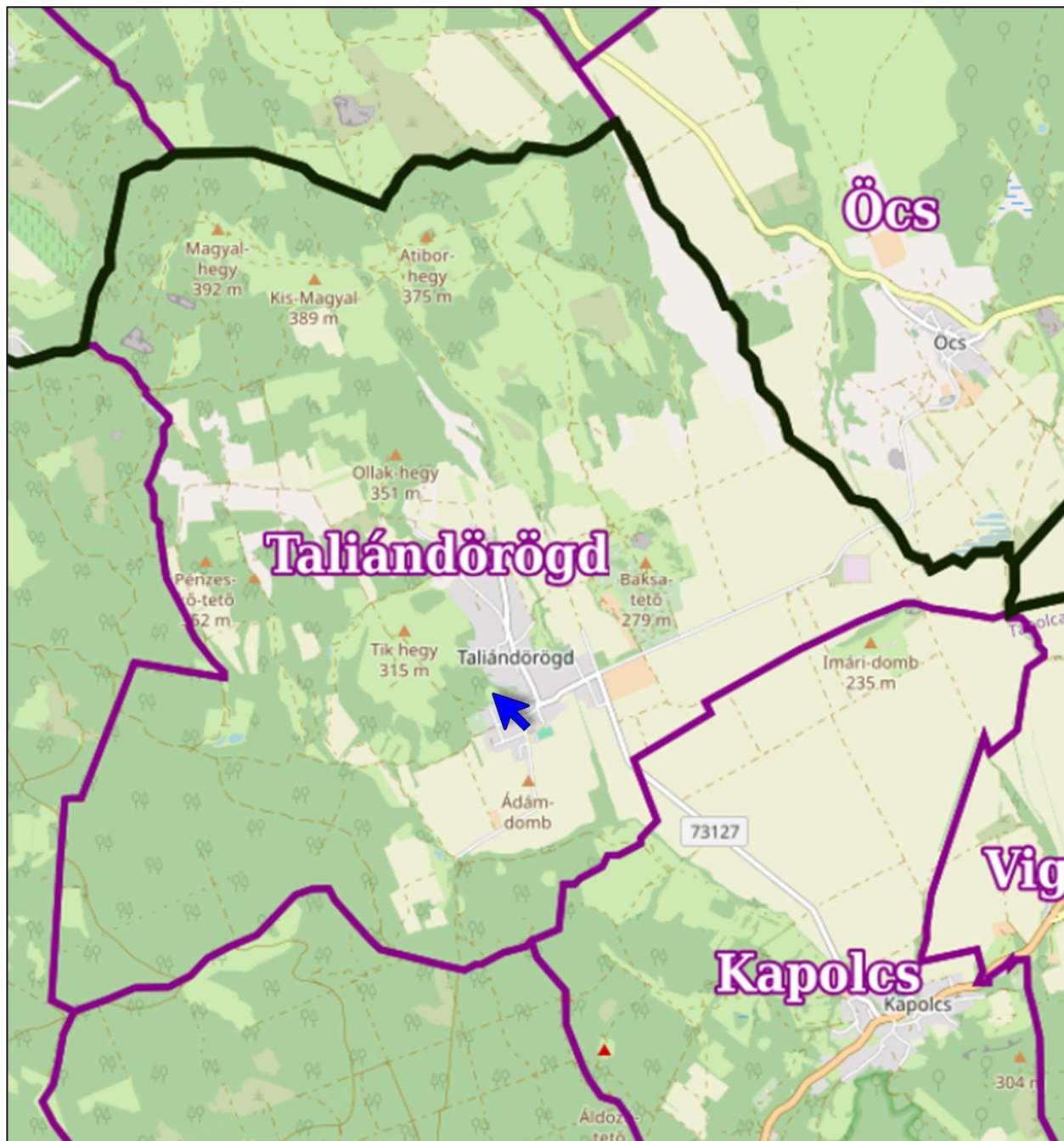


TALIÁNDÖRÖGD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA AZ 53 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓAN

Véleményezési tervdokumentáció

A 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti Egyszerűsített eljáráshoz



Budapest, 2025. augusztus

TALIÁNDÖRÖGD KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
AZ 53 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓAN
Véleményezési tervdokumentáció
A 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

Generál tervező:

Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
email: varoseshaz@varoseshaz.hu
www.varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

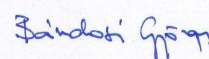
Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073



Városrendezés:

Bárdosi Andrea
Bárdosi György

Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.



Tájrendezés,
környezetvédelem:

Lázár Tibor

Környezetterv Kft



Közlekedés, Közművek:

Nagy Szabolcs
Tkö, VZ-TEL 13-11270

Város és Ház Bt.



Munkatárs:

Kolláth Krisztina

Város és Ház Bt.



Megbízó: Taliándörögd Község Önkormányzata
Szalai Péter polgármester

Főépítész: Hornyák Attila

Budapest, 2025. augusztus

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) közreműködők

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. Az épített környezet vizsgálata

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

- 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció
- 3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

4. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 4.1. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek
- 4.2. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok
- 4.3. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek
- 4.4. Örökségvédelem

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények

BEVEZETÉS

Taliándörögdi Településszerkezeti tervét a 63/2005. (XII.10.) Kt határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét az 1/2006. (II.2.) sz. önk. rendelettel hagyta jóvá a település képviselő-testülete. A hatályos Településrendezési eszközök módosítását a Képviselő-testület a mellékletbe becsatolt 16/2025. (IV.23.) számú testületi határozatával kezdeményezte. A Településrendezési eszközök módosításának elkészítésével Taliándörögdi Önkormányzat bízta meg a Város és Ház Bt. Tervező csoportját, mint a korábbi módosítások készítőjét.

A jelen településrendezési eszközök módosítása az 53 hrsz-ú telek területére vonatkozik. **A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.**

A módosítás célja: Taliándörögdi belterület délnyugati határán fekvő, az Erdőalja utcáról megközelíthető 53 hrsz-ú telken a kb. 20 éve meglévő, szerkezetkész, befejezetlen épület átalakítását tervezi az új tulajdonos. A terv megvalósításához több szempont miatt a településrendezési eszközök módosítása is szükséges.

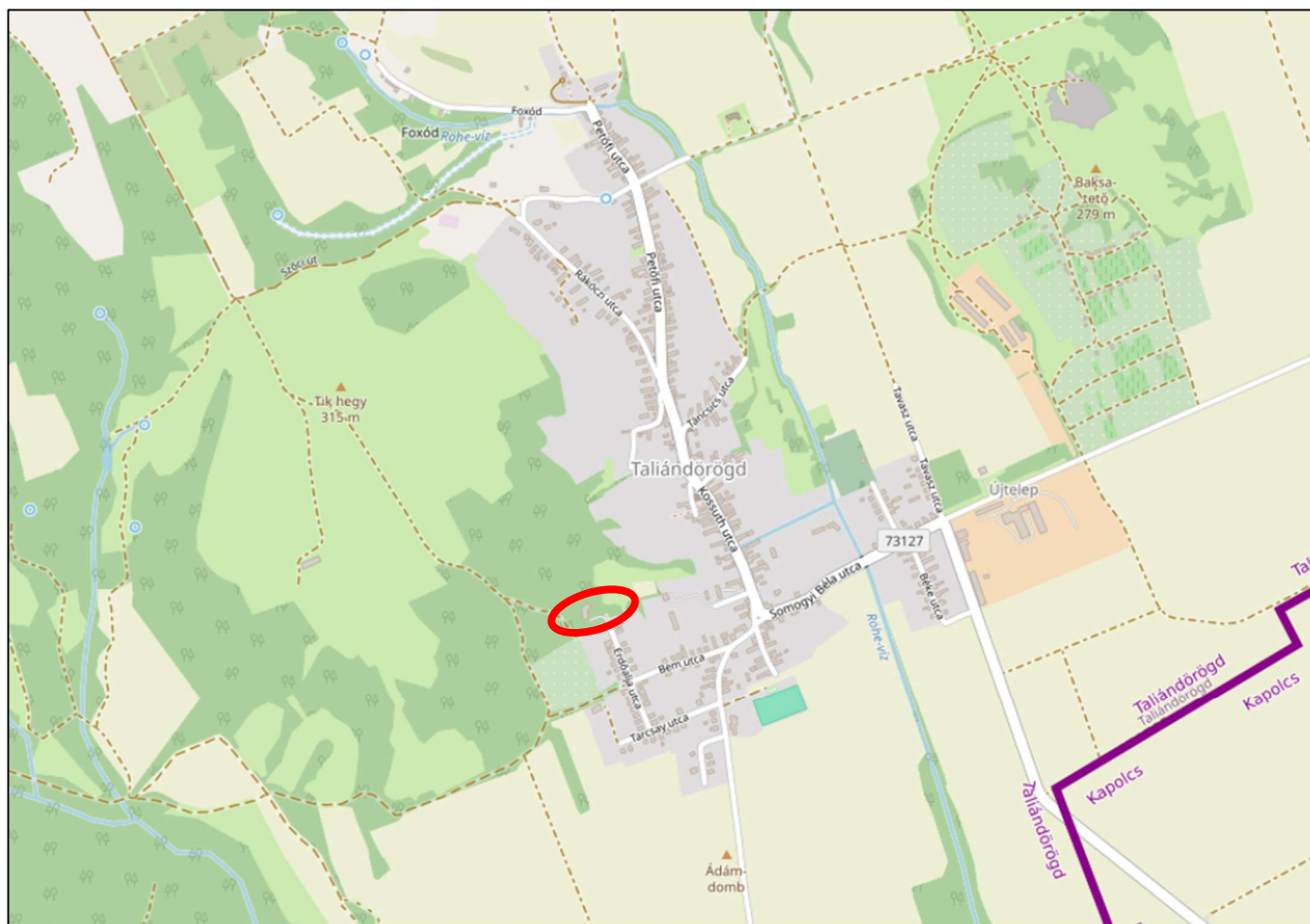
A hatályos tervben a jelenlegi 53 hrsz telek 4 db különálló telek volt (53-56 hrsz-ú telkek), **melyek különböző övezetekbe tartoznak.** Az épülethez tartozó telekrész településközpont vegyes terület Vt övezetébe sorolt, de a többi telekrész Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe és a terület délkeleti része Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetébe tartozik.

A telkek egyesítésével létrejött állapot a rendezési terv szempontjából szabálytalan, építési engedély nem adható ki rá.

A módosítás során a Vt építési övezet határa változatlanul megmarad (Vt* övezetként), többi telekrész egyben Mk* övezetbe kerül. A módosítás területére az ökológiai hálózat magterülete is ráfed, a magterület a közigazgatási területre, jellemzően a belterületi telekekre nézve pontosításra kerül.

A módosítás hatása: A módosítás következtében csökken a beépítésre szánt területek nagysága, az építménymagasság növelésével lehetővé válik a meglévő, tájidegen kinézetű félkész épület tájbailló befejezése.

A módosításnak a település környezetminőségére káros hatása nem lesz.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen (forrás: © [OpenStreetMap](#) közreműködők)

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A tervezett módosítás illeszkedik a 2005-ben készült Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatja meg a község adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. Jelen településrendezési módosítás a területfejlesztési koncepcióval összhangban készült.

1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.2.1. Taliándörögd Településszerkezeti Terve

Taliándörögd Településrendezési eszközeit a Pagony Kft - Pro Arc Építész Studio - Kör Kft (vezető tervező: R.Takács Eszter, Tarcai Zoltán) készítette, a Településszerkezeti tervet a 65/2005. (XII.10.) számú határozattal hagyták jóvá. A terv több ízben módosult, de a jelenlegi vizsgált területet ezek a módosítások nem érintették. A legutóbbi módosítás a belterületen 2021-ben készült a szomszédos területre, melyet a Város és Ház Bt. készített (Vezető tervező: Bárdosi Andrea). Jelen eljárásban a településszerkezeti terv is változik.

A módosítás területét vegyes területbe, kertes mezőgazdasági területbe és kertvárosias lakóterületbe sorolta a hatályos terv. A belterület határán fekvő terület északról kertes mezőgazdasági terület, délről kertvárosias lakóterület, keletről falusias lakóterület, nyugat felől pedig erdőterületek határolják.



Eredeti Településszerkezeti terv 2005



Településszerkezeti terv módosítás (2021)

1.2.2. Taliándörögd Szabályozási Terve

Taliándörögd Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékleteként a Szabályozási terveket az 1/2006. (II.2.) rendelettel hagyta jóvá Taliándörögd Község önkormányzatának Képviselő-testülete. A Szabályozási terv módosításait az utóbbi években a Város és Ház Bt és a Környezetterv Kft készítette (Vezető tervező: Bárdosi Andrea, külterületen Lázár Tibor).

A módosítás területe a Helyi Építési Szabályzat 1. mellékleteként jóváhagyott SZ-1 jelű Szabályozási tervén Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe, Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe és Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt.

A HÉSZ településközpont vegyesterületre vonatkozó előírásai a következők:

„11. § (1) A Vt jelű településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A fent említett funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetők.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- 1. lakóépület,
- 2. igazgatási épület,
- 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- 4. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- 5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 6. sportépítmény.

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

- 1. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- 2. termelő kertészeti építmény,
- 3. parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.

(5) Vt –jelű településközpont vegyes övezet

- a Kossuth Lajos utca mellett telkek területe:

1. az Ady Endre és a Táncsics Mihály utca közötti szakasz,

2. a Táncsics Mihály utcával szemközi telkek,

3. a major telke 79 hrsz-ú telek a templom mögött, 49/2 major telke, Kossuth Lajos utca és a Somogyi Béla utca találkozásától délre eső telkek,

- a Kiss János utca mellett telkek területe.

(6) Az építési engedély részeként szaktervező által tervezett kertészeti tervet kell készíteni. Használatbavételi, illetve üzembe helyezési engedély csak akkor adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növényanyag elültetésre került.

(7) Építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét módját kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

(8) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét az engedélyező hatóság külön rendeletben szabályozza.

(9) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépjármű állásonként legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.

(10) A területen lakóépület építése esetén a OTÉK-ban előírt személygépkocsi-szám elhelyezési lehetőségéről telken belül kell gondoskodni.

(11) A területen közforgalom számára megnyitott kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén elegendő a funkcióhoz szükséges, OTÉK által előírt parkolóhely mennyiség 60%-t a telken belüli biztosítása. A többi parkoló területe közterületen is kijelölhető.

(12) A Vt –K építési övezet egyedi és részletes előírásai:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások				
Vt	Kialakítható legkisebb telek-			Építési mód	Előkert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelületi fedettség %	Legnagyobb Építmény magasság m
	terület m ²	szélesség m	mélység m					
Vt	600	16	30	O	0	40	30	4,2"

A HÉSZ kertes mezőgazdasági területre vonatkozó előírásai az alábbi:

„17. § (1) A mezőgazdasági területekre az OTÉK 29. §. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a (3) és (4) bekezdés előírásai helyett jelen rendelet előírásait kell alkalmazni.

(2) A település közigazgatási területén a mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

-általános mezőgazdasági terület (Má)

-kertes mezőgazdasági terület (Mk)

(3) A mezőgazdasági területen 3000 m²-nél kisebb területű, 12 m-nél keskenyebb telket kialakítani nem szabad.

(4)

(5) A mezőgazdasági területek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

(6) A mezőgazdasági területre vonatkozó előírásokat az alábbi összefoglaló táblázat tartalmazza:

M	Kialakítható legkisebb telekterület /m ² /	Legnagyobb Beépítettség /%/	Megengedett legnagyobb építmény Magasság /m/
Mk	2000	3	3,0
Má-1	8ha	0,5 (max. 400 m ²)	6,0
Má-2	20ha	0,1	6,0
Má-3	30ha	0,1	6,0
Má-4	80ha	0,1	6,0
Má-5	30ha	0,1	6,0

19. § (1) Az Mk övezeti jelű területen e rendelet 17. §. előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni:

(a) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², kivéve, ha e törvény hatálybalépése előtt jóváhagyott településrendezési terv és a helyi építési szabályzat más mértéket határozott meg.

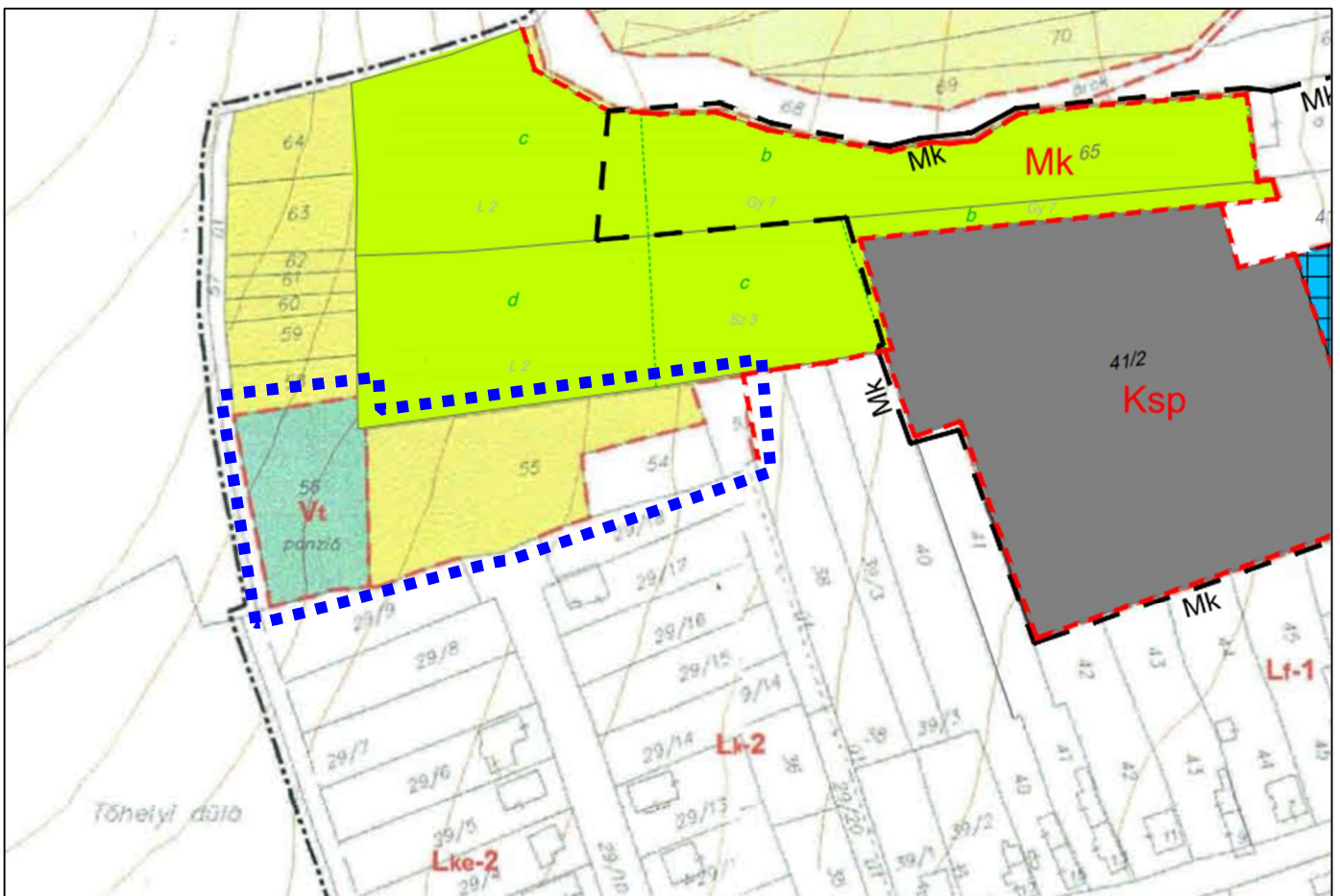
(b) gazdasági épület csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel építhető.

(c) gazdasági épület kizárólag állandó jellegű, téglá, kőfalazatú épületként építhető, nem helyezhető el faház, mobil építmény-lakókocsi, lakókonténer, illetve fóliasátor, üvegház.

(d) az 1500 m²-nél kisebb telken meglévő gazdasági épületek eredeti kubatúrájukban megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

(2) A területen műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án szőlő, gyümölcs illetve más intenzív kertészeti kultúra található.

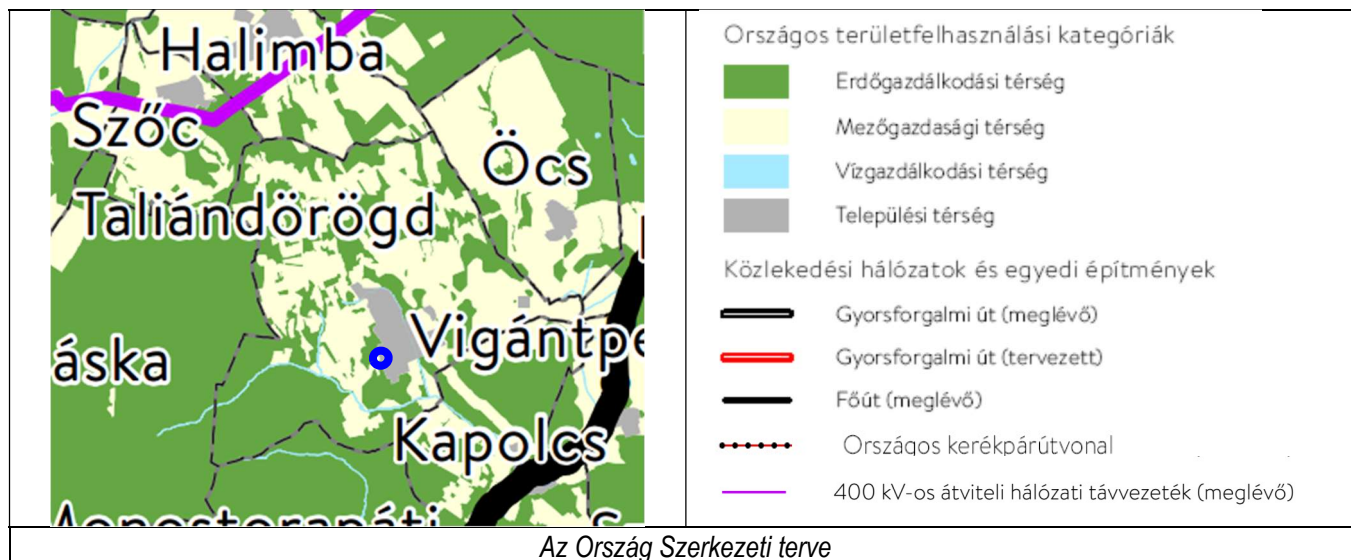
(3) Épített és élősvény kerítés nem létesíthető, kivéve a szőlőhegy határán létesítendő vadvédelmi kerítés.”



A hatályos Szabályozási Terv részlete a módosítással érintett terület jelölésével

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) szól az Országos területrendezési tervről. A 2. melléklet az Ország Szerkezeti terve, melyen Taliándörögd igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben és erdőgazdálkodási térségben fekszik. Az országos infrastruktúra hálózatok nem érintik a települést. **A vizsgált terület települési térségben fekszik.**



Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

Az Ört övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	Igen	-
3. Ökológiai hálózat puffterülete (3.1.)	Igen	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	Igen	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	Igen	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	-
8. Tájékvédelmi terület övezete*	Igen	Igen
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	-	-
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl)	Igen	-

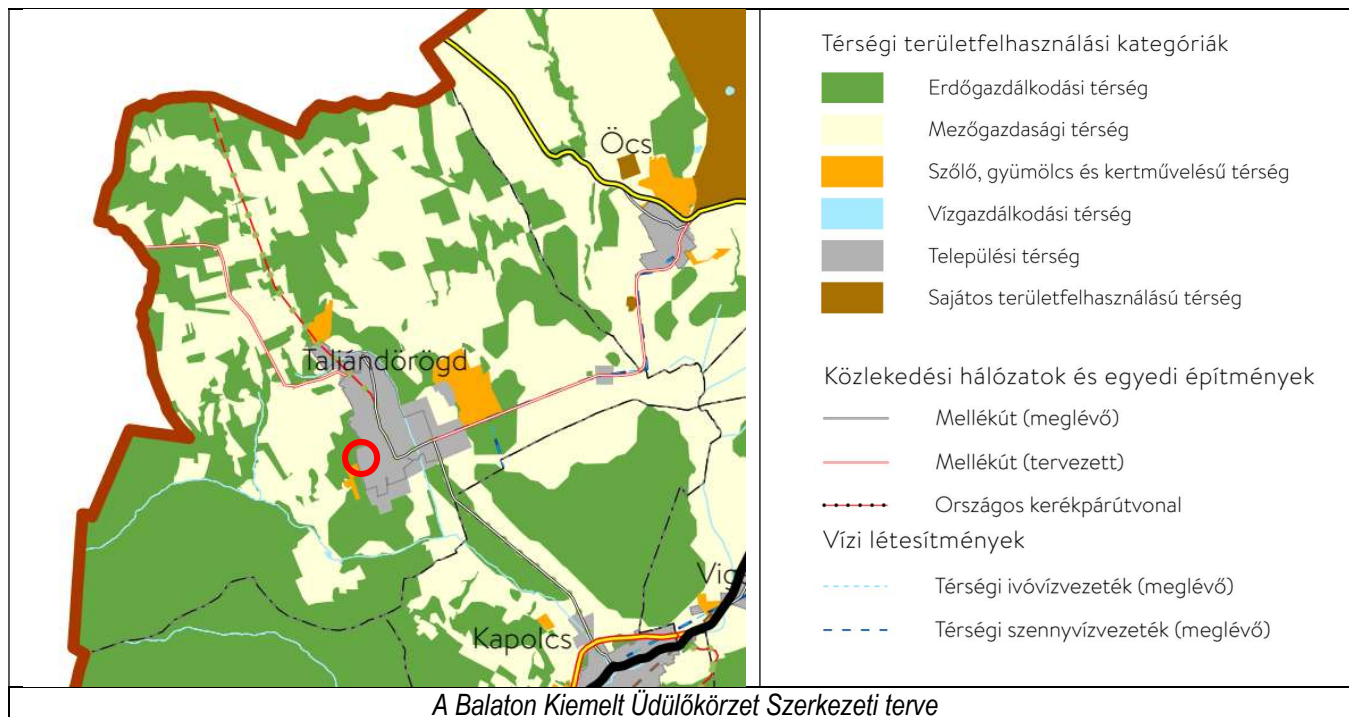
* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.



A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Taliándörögd igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben, erdőgazdálkodási térségben fekszik, szőlő, gyümölcs és kertművelésű részekkel tarkítva. Az infrastruktúra hálózatok közül meglévő és tervezett országos mellékutakat tüntet fel a szerkezeti terv (tervezettként jelöli az Öcs felé vezető meglévő utat is). Halimba felé térségi tervezett térségi kerékpárutat jelöl

A vizsgált terület **települési** térségben található.

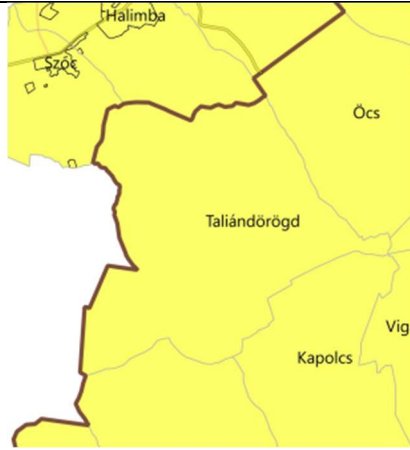


Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	Igen	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a település érintettségét jelöli)	Igen	-
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
Földtani veszélyforrás terület övezete*	-	-
Vízéróziónak kitett terület övezete*	Igen	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	-	-
Tómeder övezete (11.2.)	-	-
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	-
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	Igen	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	-
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

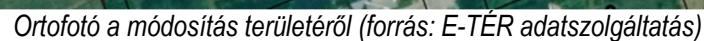
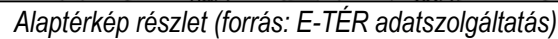
Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének **Veszprém Megye Területrendezési Tervéről** szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelet övezetei a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre nem terjednek ki. Ez alól kivételt képeznek az egyedileg meghatározott megyei övezetek.

A Veszprém megye egyedileg meghatározott övezetei	Érintettség (Taliándörögdt)
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	-
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)	Igen
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete (3.12.5.)	Tapolca várostérsége
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)	Igen

		
<i>Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete</i>	<i>Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete</i>	<i>Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete</i>

A módosítás belterületi, művelés alól kivett telken található. A területet dél felől beépített lakóterület, észak és nyugat felől pedig beépítetlen mezőgazdasági- és erdőterületek határolják. A módosítás az 53 hrsz-ú kivett beépítetlen területként nyilvántartott telket érinti. Az épített környezetre a módosítás jelentős hatással nem lesz, de a tájidegen félkész épület az átalakítással alacsonyabb lesz és a tervek alapján tájbaillőbb külsőt kap.

A módosítással érintett területen és közvetlen szomszédságában műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található. A legközelebbi műemlék a 49/2 hrsz-ú telken lévő Lőke kúria és melléképülete (12015 azonosító).



2. HELYZETELEMZÉS –HELYZETÉRTÉKELES

A jelen módosítás az 53 hrsz-ú telken meglévő épület átalakítása érdekében történik a már elkészült engedélyezési terv alapján. A hatályos tervben a jelenlegi 53 hrsz telek 4 db különálló telek volt (53-56 hrsz-ú telkek), melyek különböző övezetekbe tartoznak. Az épülethez tartozó telekrész településközpont vegyes terület Vt övezetébe sorolt, de a többi telekrész Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe és a terület délkeleti része Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetébe tartozik.

A telkek egyesítésével létrejött állapot a rendezési terv szempontjából szabálytalan, építési engedély nem adható ki rá. A módosítás következtében a Vt építési övezet határa változatlanul megmarad (Vt* övezetként), többi telekrész egyben Mk* övezetbe kerül.

A módosítás területére az ökológiai hálózat magterülete is ráfed, a magterület a közigazgatási területre, jellemzően a belterületi telekekre nézve pontosításra kerül.

A módosítást országos övezetek közül a tájképvédelmi terület övezete és a vízminőség-védelmi terület övezete érinti, melyek az egész települést lefedik.

A módosítás területe nem érintett védett vagy védelemre érdemes természeti területtel, illetve Natura 2000 területtel.

A módosítás termőföldet nem érint.

A módosítás közvetlen környezetében műemlék vagy műemléki környezet, helyi védelem alatt álló érték és régészeti területek nem találhatók.

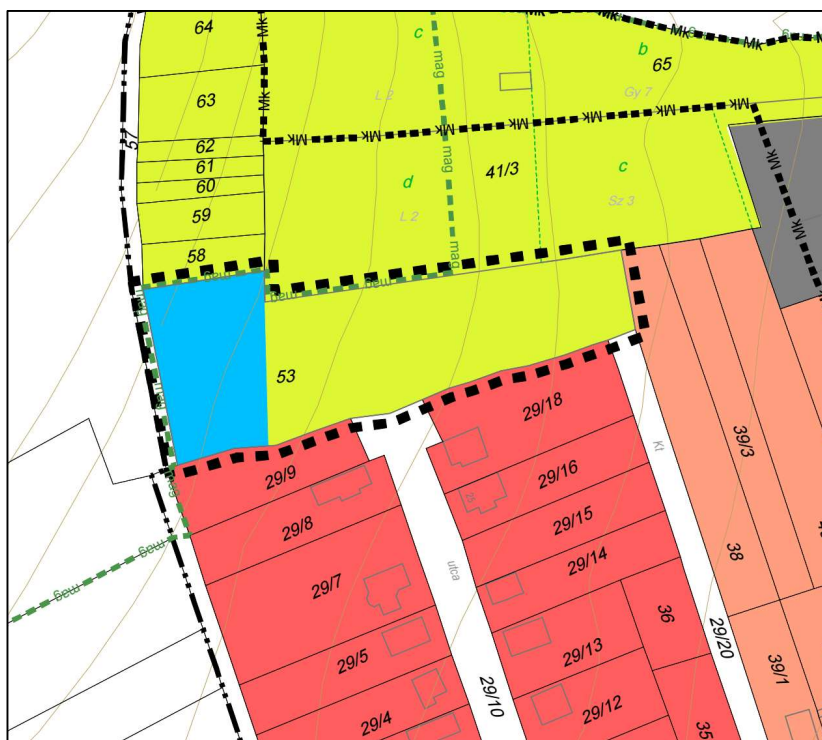
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Taliándörögdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének ../2025. (.....). sz. határozata a belterületi szerkezeti terv módosításáról

Taliándörögdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 63/2005. (XII.10.) számú határozattal elfogadott belterületi szerkezeti tervét ezen határozat 1. mellékletét képező tervlap szerint módosítja
Az Erdőalja utca végén található 53 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterületbe tartozó 1157 m² területű része kertes mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra.

Felelős: Szalai Péter polgármester
Határidő: azonnal

1. Melléklet a ../2025. (...) sz. határozathoz



Belterületi szerkezeti terv módosítása 2025

Jelmagyarázat

- Mk •• Műemléki környezet határa
- mag — Országos ökológiai hálózat - magterület
- Változással érintett terület határa

Területfelhasználási módok

Beépítésre szánt területek

- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Különleges sportterület

Beépítésre nem szánt területek

- Kertes mezőgazdasági terület

**Taliándörögdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (...) önkormányzati rendelete
Taliándörögdi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Taliándörögdi Község Önkormányzat 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 a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Osztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogysztóvédelmi Főosztály, Utügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Önkormányzat és a partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § A Taliándörögdi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet mellékletét képező „SZ-1 jelű Belterületi Szabályozási terv.” helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

2.§ A Taliándörögdi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet 11.§ a következő bekezdésekkel egészül ki:

„(13) Vt építési övezet az Egeralja utcáról nyíló 53 hrsz-ú telken álló épületet tartalmazó építési övezet, ahol a Szabályozási terven kijelölt építési helyen lehet a meglévő épületet bővíteni.*

(14) A Vt építési övezetre vonatkozó paraméterek az alábbiak:*

- a) a minimálisan kialakítható telekméret:
- b) a beépítési mód: oldalhatáron álló
- c) a legnagyobb beépítési mérték: 30 %.
- d) a legnagyobb építménymagasság: 6,5 m.
- e) a legkisebb zöldfelület: 30 %.

3.§ A Taliándörögdi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet 19.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

19. § (1) Az Mk övezeti jelű területre e rendelet ~~17. §-a~~ előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni: az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m² kivéve, ha a törvény hatálybalépése előtt jóváhagyott településrendezési terv és a helyi építési szabályzat más mértéket határozott meg.
- b) gazdasági épület csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel építhető, kivéve a belterületen szabályozott Mk övezetek telkei, ahol építeni nem lehet.
- c) gazdasági épület kizárólag állandó jellegű, téglából készült épületként építhető, nem helyezhető el faház, mobil építmény-lakókocsi, lakókonténer, illetve fóliasátor, üvegház.
- d) az 1500 m²-nél kisebb telken meglévő gazdasági épületek eredeti kubatúrájukban megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

(2) A területen műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án szőlő, gyümölcs illetve más intenzív kertészeti kultúra található.

(3) Épített és élő sövény kerítés nem létesíthető, kivéve a szőlőhegy határán létesítendő vadvédelmi kerítés.

(4) Mk övezet (a Vt* építési övezet rendeltetéséhez kapcsolódó) díszkert, ahol a terület fenntartásához és használatához szükséges gazdasági építmények, kerti épületek, üvegház, épületnek nem minősülő építmények, valamint kerti építmények helyezhetők el a következő feltételekkel:*

a) a beépítési mérték legfeljebb 3 %

b) terepszint alatti építmények a telek 3 %-ában épülhetnek

c) épületek a szabályozási terven jelölt helyeken helyezhetők el legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal.

4.§ Hatályát veszti a Taliándörögd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet a 11.§ (6)-(8) és (10)-(11) bekezdései.

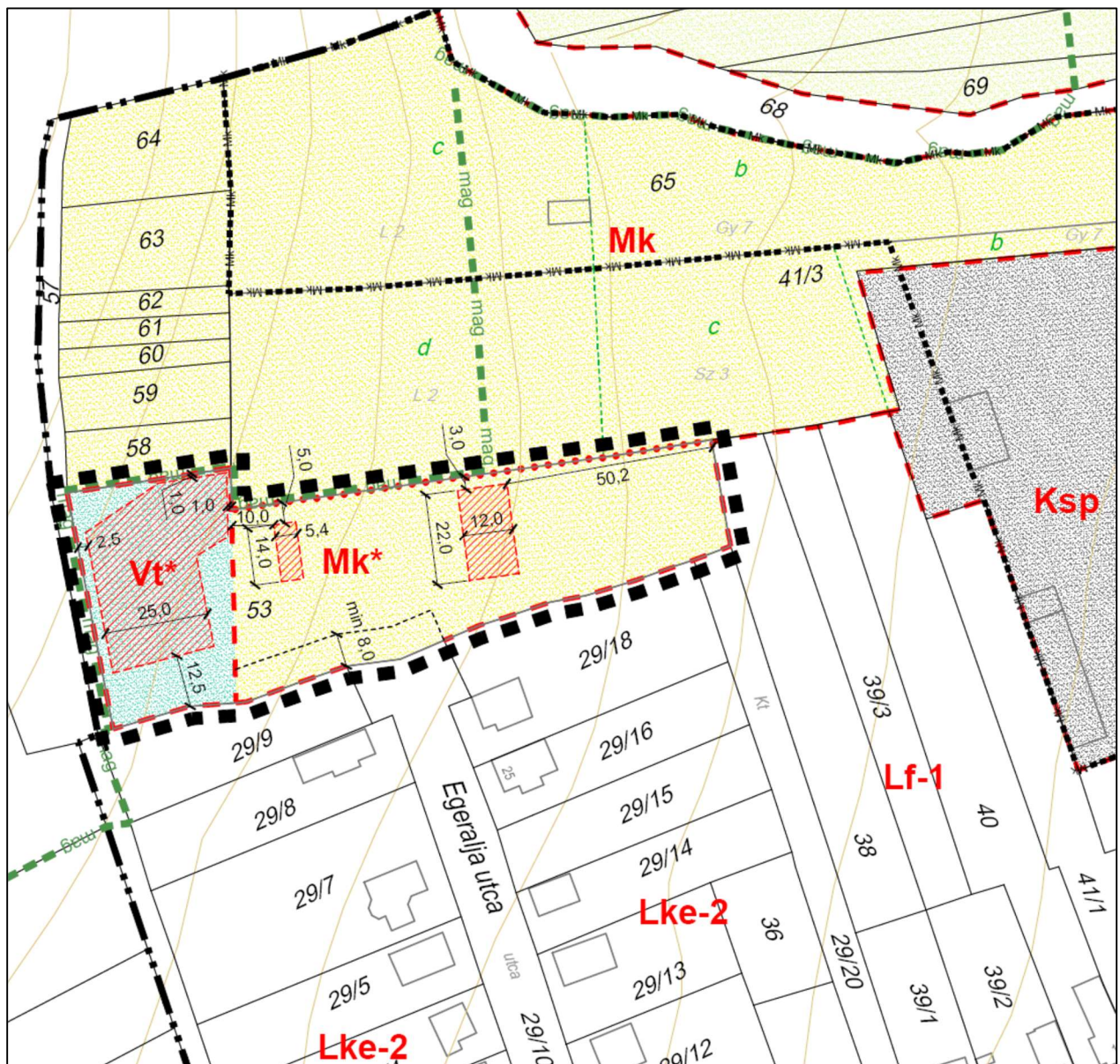
5. § Ez a rendelet-én lép hatályba.

Taliándörögd, 2025.

Szalai Péter
polgármester

Dr. Molnár Máté
jegyző

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



SZ-1 jelű Szabályozási terv (A Rendelet 1. mellékletének) módosítása
(a teljes 1. melléklet cserélődik)

	Területfelhasználási egység határa		
	Építési övezet, övezet határa		Területfelhasználási módok
	Övezeti jel		Beépítésre szánt területek
	Építési hely		Kertvárosias lakóterület
	Irányadó telekhatár		Településközpont vegyes terület
	Építési övezet be nem építhető telekrésze, házikert		Különleges sportterület
	Műemléki környezet határa		Beépítésre nem szánt területek
	Országos ökológiai hálózat - magterület		Kertes mezőgazdasági terület
	Változással érintett terület határa		

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció

A jelen településrendezési termódosítás Taliándörögd Községi Önkormányzat 2005-ben készült Településfejlesztési koncepció módosítását nem igényli, azzal összhangban van.

3.1.1. A Településszerkezeti Terv módosítás indoklása

A tervezett hálózati településszerkezeti elemek nyomvonal módosítása nem szükséges, a módosítás meglévő és tervezett fő településhálózati elemeket nem érint.

A módosítás azért szükséges, mert a hatályos terven még 4 telkebe tartozó telek 3 különböző területfelhasználási egységbe tartozik, és a telkek egységesítésre kerültek. Új beépítésre szánt terület kialakítása nem indokolt, így a településközpont vegyes területbe sorolt telekrész visszasorolása szükséges valamint a módosítás során az Erdőalja utca északi végén lévő 53 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterületbe tartozó része (korábbi 53-54 hrsz-ú telkek) kertés mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra.



Hatályos Településszerkezeti terv és a Településszerkezeti tervi módosítás

3.1.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítás indoklása

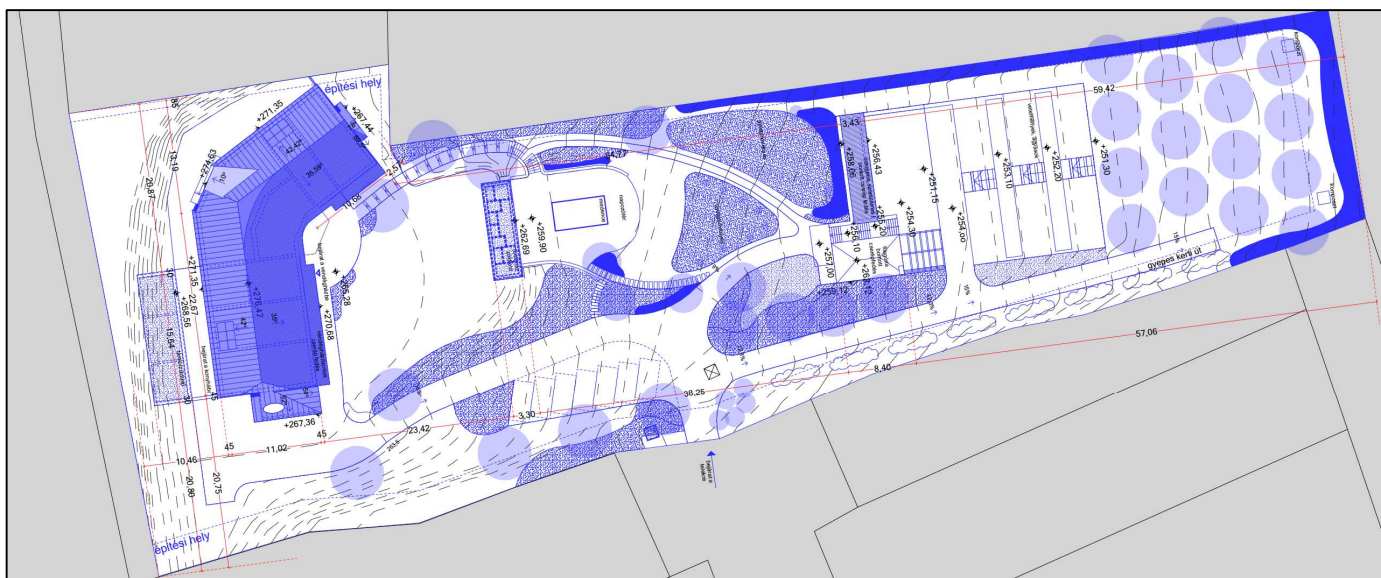
A jelenlegi HÉSZ módosítás a Vt, Lke építési övezetben és Mk övezetben fekvő 53 hrsz-ú telken lévő befejezetlen épület átalakíthatóságának és a telek rendezése érdekében történik.

Beépítési, változtatási szándékok

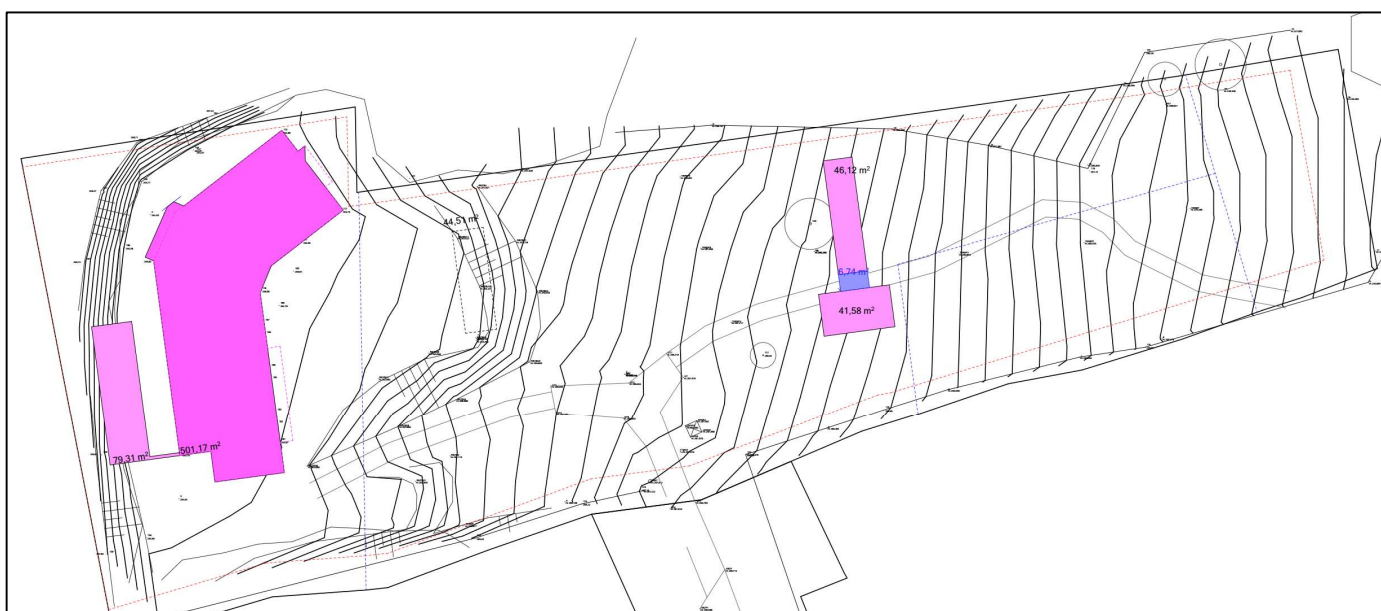
Taliándörögd belterület délnyugati határán fekvő, az Erdőalja utcáról megközelíthető 53 hrsz-ú telken a kb. 20 éve meglévő, szerkezetkész, befejezetlen épület átalakítását tervezi az új tulajdonos (Tervező: VÜ Architects Kft, Építész: Ferenczy Kinga, Pásztor Bence)

A korábban több telekből álló területre elkészült terv az épület átalakításával egy környezettudatos panziót alakítana ki, mely kisebb konferenciák befogadására is képes. A fő célja a tervezésnek az, hogy a falu látképét erősen meghatározó épület méretén csökkentsenek és a lehetőségekhez képest tájba illesszék. A tervezett épület sokkal kedvezőbb kialakítású, kedvezőbb tájképet és településképet eredményez a mostani épületnél.

A hatályos tervben a jelenlegi 53 hrsz telek 4 db különálló telek volt (53-56 hrsz-ú telkek), melyek különböző övezetekbe tartoznak. Az épülethez tartozó telekrész településközpont vegyes terület Vt övezetébe sorolt, de a többi telekrész Mk jelű kertés mezőgazdasági övezetbe és a terület délkeleti része Lke-2 jelű falusias lakóterület építési övezetébe tartozik. A telkek egységesítésével létrejött állapot a rendezési terv szempontjából szabálytalan, építési engedély nem adható ki rá.



Engedélyezési terv részlete a jelenlegi és a tervezett állapotról



Tervezett beépítettség (Engedélyezési terv részlete)



A félbehagyott épület mai állapota



Tervezett állapot

A meglévő-átalakítandó épület szabályozási helyzetének tisztázása érdekében 2025 február 13-án egyeztetésre került sor Veszprémben az Állami főépítési iroda hivatalos helyiségében, ahova meghívást kapott a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és a Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi osztálya is, ugyanis **a területet lefedi az országos ökológiai hálózat magterülete** is, mely akadályozza az engedélyezési folyamatot. Az egyeztetésen tisztázódott a kialakult helyzet rendezésének elemei, melyek az alábbiak voltak:

- A telket érintő ökológiai hálózat magterülete pontosításra kerül a teljes közigazgatási területre (mely az 53 hrsz-ú telekre már nem fog kiterjedni),
- **Az 53 hrsz-ú telken a Vt építési övezet határa változatlanul megmarad**, így az eredeti telket vissza kell alakítani/ új telket kell alakítani, de ahhoz az Erdőalja útról magánút alakítandó ki a Vt övezetet/telek elérésére.
- **A többi telekrész egyben Mk* övezet lenne** (az Lke-2 övezetbe tartozó is), ezen 3 + 3 % beépíthetőség szabályozható, 3 % terepszint felett, 3 % terepszint alatti építményként.
- A Vt övezetben és az Mk* övezetben is építési hely kijelölése szükséges.
- Az építménymagasság a Vt övezetben max. 6,5 m növelhető (a hatályos HÉSZ-ben 4,2 m), a beépítési mérték 40 % marad.

A módosítás lényege a fentieknek megfelelően: Az 53 hrsz-ú telken a Vt jelű övezetet övezethatárral kerül leválasztásra (Vt* övezetként) az építménymagasság 4,2 m-ről 6,5 m-re emelkedik, a többi beépítési paraméter marad. Építési hely kerül meghatározásra. A Vt* övezeten kívüli telekrész Mk övezetből és Lke-2 építési övezetből Mk* övezetbe kerül, ahol 3 % a beépítési mérték és az Mk* övezeten belül is kell az építésre helyet jelölni.

Hatályos terviövezet/építési övezet	Terület (m2)	Tervezett övezet/építési övezet	Terület (m2)
Vt	1973	Vt*	1973
Mk	3495	Mk*	4352
Lke-2	857		-

A módosítás következtében csökken a beépítésre szánt területek nagysága, az építménymagasság növelésével lehetővé válik a meglévő, tájidegen kinézetű félkész épület tájbaillő befejezése. Megjegyezhető, hogy az épület átalakításával csökken az épület tényleges magassága. A Vt* építési övezetbe tartozó, leválasztandó telek megközelítése az Erdőalja utcától egy magánúttal lehetséges, mely minimum 8 m széles.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága az önkormányzat kérése alapján pontosította ökológiai hálózat határát (ügyiratszám: 2319-4/2025), ezáltal a lakóterületként szabályozott telkek építési területe kikerül a magterületből. A magterület pontosítási eljárása még további egyeztetést igényel.



Az országos ökológiai hálózat magterülete az érintett telek térségében a pontosítás előtt és után a módosítás területének jelölésével

Az ökológiai hálózat határát már a korábbi módosítás (az 5/2024. (V.29.) önk. rendelettel jóváhagyva) is rögzítette a HÉSZ mellékletként, mivel akkor is tartozott magterületi pontosítás, csak akkor külterületre vonatkozott. A mostani módosítással párhuzamosan a teljes közigazgatási területre készül átfogó pontosítás.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ a településközpont vegyes területre vonatkozó előírásait a Megalapozó Vizsgálat 1.2.2. fejezet tartalmazza.

A 11.§ (1) bekezdése felsorolja a szálláshely szolgáltató épületet, ezért a meglévő-felújítandó épület funkciója megfelel.

A Vt jelű övezeteket a 11. § (5) bekezdése sorolja fel, melyben ugyan nem szerepel a jelenlegi 53 hrsz-ú terület, de láthatóan a meglévő kialakult, vagy központi helyen lévő intézményi telkekre vonatkoznak a Vt jelű övezetek. Éppen ezért új előírásként kerül be a HÉSZ-be (13) bekezdésnél az új Vt* építési övezet és annak előírásai. A Vt övezet paraméterei a (12) bekezdés táblázatában találhatóak, azonban a Nemzeti Jogszabálytárban, illetve annak előkészítéseként a módosító rendelet már nem tudja a régi táblázatokat bővíteni, ezért inkább szövegesen fogalmazzuk meg a Vt* építési övezet paramétereit, melyek egyébként csak az építménymagasságban térnek el. A Vt építési övezetben 4,2 m az építménymagasság maximuma, az új Vt* építési övezetben 6,5 m lesz a max. építménymagasság. A javasolt (13) bekezdés az alábbi:

„(13) Vt építési övezet az Egeralja utcáról nyíló 53 hrsz-ú telken álló épületet tartalmazó építési övezet, ahol a Szabályozási terven kijelölt építési helyen lehet a meglévő épületet bővíteni.*

(14) A Vt építési övezetre vonatkozó paraméterek az alábbiak:*

- a) a minimálisan kialakítható telekméret:*
- b) a beépítési mód: oldalhatáron álló*
- c) a legnagyobb beépítési mérték: 30 %.*
- d) a legnagyobb építménymagasság: 6,5 m.*
- e) a legkisebb zöldfelület: 30 %.*

A HÉSZ 11. §-a általánosan több – elavult és jogszabályi felhatalmazás hiányában nem szabályozható illetve falusi intézmények esetében nehezen betartható zöldfelületi rendelkezéseket tartalmaz, melyek törlése javasolt. Ezek a következők:

„(6) Az építési engedély részeként szaktervező által tervezett kertészeti tervet kell készíteni. Használatbavételi, illetve üzembe helyezési engedély csak akkor adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növényanyag elültetésre került.

(7) Építési engedély alapján kivágott, elhált, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét módját kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

(8) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét az engedélyező hatóság külön rendeletben szabályozza.”

Szintén elavultak már az itt található parkolásra vonatkozó szabályok is, parkolási rendelet sem áll rendelkezésre és a TÉKA 136.§ (2) szerint amúgy is a TÉKA 4. melléklete alapján kell figyelembe venni a parkolási igényeket, ezért a következőket is törölni javasoljuk:

„(10) A területen lakóépület építése esetén a OTÉK-ban előírt személygépkocsi-szám elhelyezési lehetőségéről telken belül kell gondoskodni.

(11) A területen közforgalom számára megnyitott kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén elegendő a funkcióhoz szükséges, OTÉK által előírt parkolóhely mennyiség 60%-t a telken belüli biztosítása. A többi parkoló területe közterületen is kijelölhető.”

A hatályos HÉSZ illetve szabályozási terv kertes mezőgazdasági területként jelöli a baksahegy szőlőhegyet, mint klasszikus zártkert és a belterületi lakóterületet határoló belterületi kiskerteket. A HÉSZ nem különbözteti meg a két terület szabályozását, de a hosszú keskeny lakótelkek hátsó részén kijelölt házikerten (HÉSZ-ben kiskert a 10.§ (4) bekezdésben) nem enged épületet elhelyezni. Mivel a házikertek és belterületi Mk övezetek váltakozva is megjelennek és utóbbiaknak legtöbbször nincs is út kapcsolata, ezért azon szintén nem lehet épületet elhelyezni. A tervezési területet is körülvevő, belterületi Mk övezetet e módosításban övezeti jellel nem lehet megkülönböztetni, mivel azokra nem terjed ki a tervezés hatálya, de a HÉSZ-ben a 19.§ (1) b) pontban a belterületen szabályozott Mk övezetekre egyértelműsítjük az építés tiltását. Ezenkívül aktualizáljuk kissé az előírásokat és a jelen módosítással érintett Mk övezetet, - mely Mk* övezet lesz - külön új (4) bekezdésben emeljük ki.

3.§ A Taliándörögd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet 19.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

19. § (1) Az Mk övezeti jelű területre ~~a rendelet 17. §-a előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni:~~ az alábbi előírások vonatkoznak:

- a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m² kivéve, ha a törvény hatálybalépése előtt jóváhagyott településrendezési terv és a helyi építési szabályzat más mértéket határozott meg;
- gazdasági épület csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel építhető, **kivéve a belterületen szabályozott Mk övezetek telkei, ahol építeni nem lehet.**
- gazdasági épület kizárólag állandó jellegű, ~~tégla, kőfalazatú~~ épületként építhető, nem helyezhető el faház, mobil építmény-lakókocsi, lakókonténer, illetve fóliasátor, üvegház.
- az 1500 m²-nél kisebb telken meglévő gazdasági épületek eredeti kubatúrájukban megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

(2) A területen műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án szőlő, gyümölcs illetve más intenzív kertészeti kultúra található.

(3) Épített és élő sövény kerítés nem létesíthető, kivéve a szőlőhegy határán létesítendő vadvédelmi kerítés.

(4) Mk* övezet (a Vt* építési övezet rendeltetéséhez kapcsolódó) díszkert, ahol a terület fenntartásához és használatához szükséges gazdasági építmények, kerti épületek, üvegház, épületnek nem minősülő építmények, valamint kerti építmények helyezhetők el a következő feltételekkel:

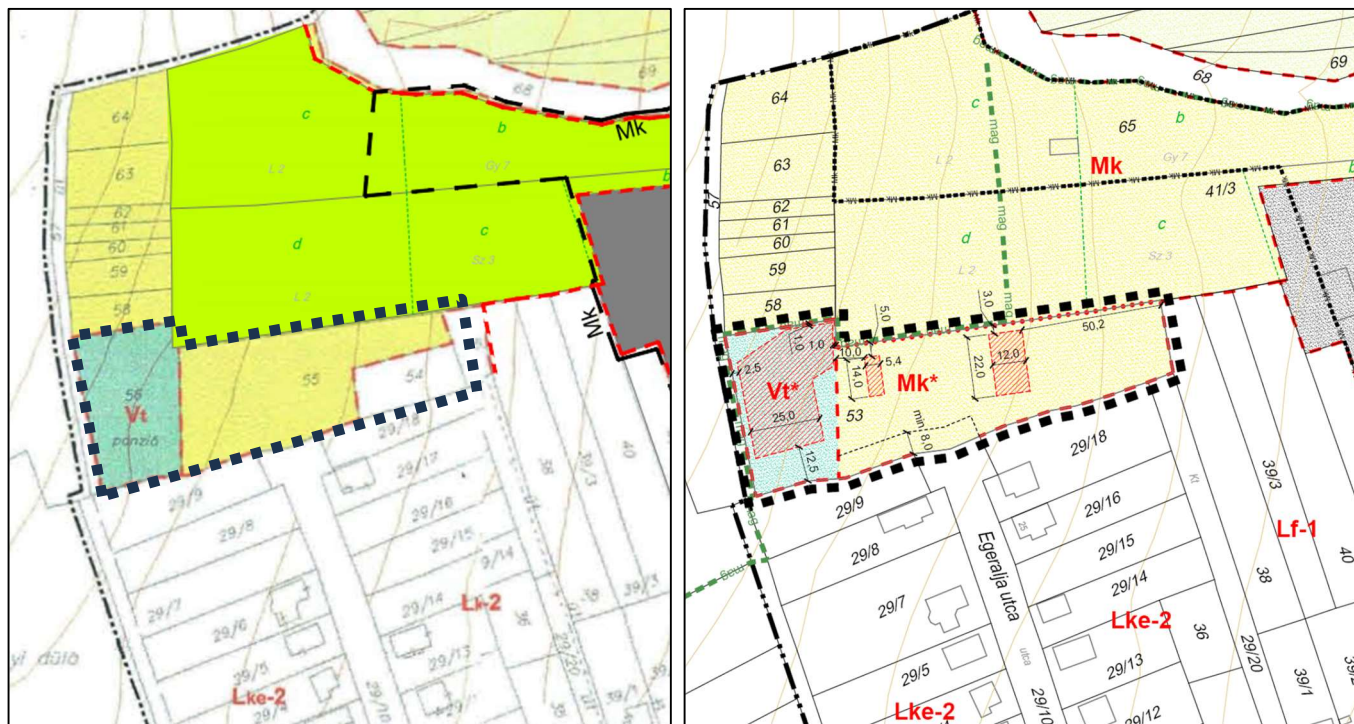
- a beépítési mérték legfeljebb 3 %
- terepszint alatti építmények a telek 3 %-ában épülhetnek
- épületek a szabályozási terven jelölt helyeken helyezhetők el legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal.

A szabályozási terv feltünteti a Vt* építési övezetben az engedélyezési terv alapján az építési helyet, mely a meglévő kialakult épület miatt az északi és a tervezett keleti telekhatáron mindössze 1-1 m, de az Mk-Mk* övezetek szomszédságában nem zavaró. Az Mk* építési övezetben is meghatározásra kerülnek a tervezett helyszínrajz szerint a telek beépíthető területei a korábban már említett februári egyeztetés alapján, de az Mk* övezetben a két jelölt beépíthető terület esetlegesnek tűnik és túlságosan kötöttnek is, az egyeztető tárgyaláson az Állami főépítész iroda részéről átgondolásra javasoljuk ezek kötelező meghatározását. A terület ugyanis a felújításra kerülő panzió díszkertje gondosan megtervezett zöldfelületekkel, belső utakkal, sétányokkal kerti építményekkel, azonban ezek helyének esetleges változása esetén a szabályozási terv módosítása túlzónak tűnik.

A Vt* építési övezethez, ill. a vissza alakítandó telekhez a telekből az Erdőalja utcához csatlakoztatva egy magánút kialakítása szükséges, melynek minimális szélessége a befordulás ívének biztosítása miatt min. 8 m, de a terepviszonyok szerinti út kialakításához ennél jóval szélesebb út is kialakításra kerülhet, mely az épület déli oldalán kialakítandó merőleges parkolókhöz vezet.

A szabályozási terv ezen kívül egyértelművé teszi, hogy az ökológiai hálózat magterülete nem fogja érinteni a telket, azonban az ökológiai hálózat végleges lehatárolása csak az Agrárminisztériumi egyeztetés után lesz meg, de addig is folytatódhat a jelen

módosítás egyeztetési folyamata.



Hatályos Szabályozási terv és a Szabályozási terv módosítás

A szabályozási terven a fentiekén kívül az alaptérkép frissítésére kerül sor a módosítás környezetében.

A 2024-ben jóváhagyott korábbi módosítás során beiktatásra kerültek a HÉSZ 25/A. §-ába a mellékletek, azonban ezek részben helytelenül vannak fent a Nemzeti Jogszabálytárban, ezért azok rendezése is szükséges.

Az 1. és 2. melléklet szövegesen folytatódik a HÉSZ szövege után, és ezért a szabályozási tervek csatolható mellékletként 1-től kezdődnek számozásra. A helyes sorrendű mellékletek feltöltése érdekében a jelen módosítás keretében az összes melléklet csatolásra kerül. Az alábbi mellékletek közül ténylegesen csak a 3. és 6. melléklet kerül.

„25/A. § A helyi építési szabályzat az alábbi mellékletekkel rendelkezik

1. melléklet: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
2. melléklet: Egyedileg védett országos műemlékek
3. melléklet: Sz-1 jelű Szabályozási terv (belterület)
4. melléklet: Sz-2 jelű Szabályozási terv (külsőterület)
5. melléklet: Sz-2 jelű Szabályozási terv 1. módosítása
6. melléklet: Az ökológiai hálózat lehatárolása Taliándörögd területén”

A településképi védelméről szóló 3/2018. (III. 31.) önk. rendelet 1. melléklete, azaz a Településképi szempontból meghatározó területek közül a Vt* építési övezet területét „Új beépítésű terület”-be sorolja, az Mk* terület rész a „kiskertek, házikertek” kategóriába tartozik.

Egységesen vonatkoznak a következő előírások mindkét területre:

„A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egységes építészeti követelmények

13. § (1) Új épületek építésénél, vagy a meglévő épületek felújításánál a szomszédos 2-2 ingatlanon meglévő épületek színvilágához kell illeszkedni. Az épület meghatározó homlokzatainak színezése fehér, vagy a természetben is előforduló, az úgynevezett földszínek (palaszürke, földbarna, agyag vörös, okkersárga, halványzöld) tört, pasztell árnyalatai lehetnek. A nyílászárók esetében a homlokzat színétől eltérő, a földszínek sötétebb árnyalatai is felhasználhatóak.

(2) Az építmények homlokzatainak burkolóanyaga nagyelemezes fém és műanyag hullám és trapézlemez burkolat nem lehet, kivéve gazdasági területen.

(3) A 10%-osnál nagyobb lejtésű terepfelszín rendezése során a természetes tereplejtést megváltoztatni csak a földtömeg-egyensúly mértékéig lehet. A földtömeg-egyensúllyal történő tereprendezést úgy kell megvalósítani, hogy a természetes terepszinthez viszonyított feltöltés, vagy bevágás – rézsú vagy támfal megoldással- egy teraszlepcsőben legfeljebb 1,5 méter szintkülönbségű lehet.

- (4) Lejtős terepen való építés esetén az épület terepre illesztésével el kell kerülni a lejtő irányába kedvezőtlen látványú, magas épülethomlokzat kialakulását.
- (5) Lejtős területen az épület lejtő felőli homlokzatának magassága és a hegy felőli homlokzat magassága között legfeljebb 1,5 m különbség lehet. Az épületek egyes oldalainak homlokzati magasság számításánál azon homlokzat teljes területét kell figyelembe venni (az oromfallal együtt).
- (6) Közterületről láthatóan csak kőburkolatú, mérnökbiológiai eszközökkel kialakított támfal-létesítmény létesíthető.
- (7) A tetőfedő anyagok színe rikító, környezetéhez nem illeszkedő, nem lehet. Az építmények tetőfedő anyagaként nem alkalmazható: műanyag hullámlemez, bitumenes zsindely.
- (8) Tilos manzárd-tető, valamint a nyeregtetőt kiegészítő torony építése.
- (9) Külterületen az épületek legmagasabb pontja 10,0 méter lehet, kivéve kilátó.
- (10) A zöldfelület létesítésénél a zöldfelület településképi, használati és kondicionáló értékének optimalizálása érdekében a zöldfelületi telekrészek elaprózása nem megengedett.
- (11) A településen fás növényzet ültetése esetén a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fás szárú növényfajokon kívül más nem telepíthető. Ajánlott növényjegyzék a 2. mellékletben található.
- (12) A település területén kultúrtörténeti jelentőségük miatt a gyümölcsfákat (elsősorban a régi, hagyományos gyümölcsfajták) meg kell őrizni, gyümölcsfát csak indokolt esetben lehet kivágni.
- (13) A település belterületén a legkisebb telepítési távolság az ingatlan határától:
- a) szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb bokor, élősvény esetében 0,50 méter,
- b) 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs és egyéb fa esetében 1,0 méter,
- c) 3 méternél magasabbra növő gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor, élősvény esetében 2,0 méter"

A Vt* építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Új beépítésű területére vonatkozó településképi követelmények

15. § (1) A telkek rendeltetésszerű használatához szükséges építményeket egy csoportban, oldalhatáron állóan kell elhelyezni.
- (2) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. Hullámpala, fémlemezfedés nem építhető.
- (3) A tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb és 42°-nál meredekebb nem lehet.
- (4) A területen az épületek csak földszint vagy földszint + tetőtér kialakításúak lehetnek. Tetőtér csak egyszintesen építhető be.
- (5) A telkek utcai homlokzatán kialakított kerítést vagy tömör kőkerítésként, vagy legalább 50 cm magas kőlabazattal, a telek hosszának maximum 40%-ában áttört kerítésként kell megépíteni.
- (6) A telkeket egymástól elválasztó kerítést, amennyiben az egyben nem támfal, dróthálóra feszített sövénykerítésként kell kialakítani.
- (7) A homlokzati architektúra feleljen meg a településen szokásos arculatnak. A kő és téglá anyagok alkalmazása mellett, a homlokzati vakolat tagozatok kialakítása szükséges.
- (8) Az épület utcai homlokzatára, látható helyre technológiai berendezés (pl. klímaberendezés, parabolaantenna, szellőző, stb.) nem helyezhető el.
- (9) Az épület homlokzatán, illetve kerítésen, rendeltetési egységenként legfeljebb 1 darab, maximum 0,5 m² nagyságú cégtábla, üzletfelirat, illetve cégér elhelyezése megengedett.
- (10) Az épületeken elhelyezhető cégtáblák, üzletfeliratok, cégérek szerkezeteinek, felülete rikító színű, káprázást okozó, illetve fényvisszaverő kialakítású nem lehet, az összképben zavaró hatás nem engedhető meg.
- (11) Az ingatlanokon 1 db/150 m² 10/15 fa illetve azzal egyenértékű famennyiség ültetése kötelező.
- (12) A kivágott, elhalt, eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett, a 2. melléklet szerinti növényjegyzék figyelembevételével kell gondoskodni.

A belterületi Mk és az Mk* övezetre vonatkozó előírások:

14. Kiskertek, házikertek területére vonatkozó településképi követelmények

18. § (1) A telkek rendeltetésszerű használatához szükséges építményeket szabadon állóan kell elhelyezni.
- (2) Épület kizárólag állandó jellegű, téglá, kőfalazatú épületként építhető, nem helyezhető el faház, mobil építmény, lakókocsi és lakókonténer.

3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

3.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A hatályos TSZT-hez képest történt településszerkezeti tervi változás a 3.1.1 fejezetben részletesen bemutatásra került. A módosítás területfelhasználás változással jár, de új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A módosuló területek összefoglalóan az alábbi területen vannak:

Jelenlegi területfelhasználás	Terület m ²	Tervezett területfelhasználás	Terület m ²
Településközpont vegyes terület (Vt)	1973	Településközpont vegyes terület (Vt*)	1973
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	3195	Kertes mezőgazdasági terület (Mk*)	4352
Kertvárosias lakóterület (Lke)	1157		

A fentiek alapján a településszerkezeti terven kijelölt kertes mezőgazdasági terület 1157 m² területtel nő, a kertvárosias lakóterület ugyanekkora területtel, azaz 1157 m² -rel csökken.

3.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A MATrT Második része (II. Fejezete) és Negyedik része (IX. fejezete) azaz az OTrT Szerkezeti tervén és a Balaton törvény szerkezeti tervén (Id. az 1.3. fejezetben) a módosítással érintett terület **települési térségben** fekszik.

A területre vonatkozó országos övezetek:

- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete

A **Tájképvédelmi terület övezetére** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. § vonatkozik:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák. Taliándörögd község Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 3/2018. (III. 31.) önkormányzati rendelete a terület térségére meghatározza az anyaghasználat és illeszkedés szabályait.

A **Vízminőség-védelmi terület övezetére** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § vonatkozik:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében 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.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

Taliándörögdi teljes közigazgatási területe vízminőség-védelmi terület, de a tervezett módosítás sem a felszíni, sem a felszín alatti vizekre nem lesz hatással.

Veszprém megye Területrendezési Terve sajátos övezetei is érintik Taliándörögdi területét, melyek a következők:

- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete,
- Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete és az
- Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete.

11.§ (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a 15/2019 (XII. 13.) önkormányzati rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

„(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.
- b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).
- c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.”

12.§ (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

„(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.
- b) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.”

13.§ (1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.

„(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a) Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.
- b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.”

Az övezetekre vonatkozó előírások nem gátolják a fejlesztést, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

4. SZAKÁGI JAVASLATOK

4.1. A táji és természeti adottságok vizsgálata, tájrendezési javaslatok, zöldfelületek

A módosítás belterületen történik, a hatályos tervben **védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érint**. A MATrT szerinti ökológiai hálózat magterülete a módosítás területére ráfed, azonban a módosítással párhuzamosan ill. annak első lépéseként kezdeményezve az ökológiai hálózat területe pontosításra kerül a település teljes területére vonatkozóan.

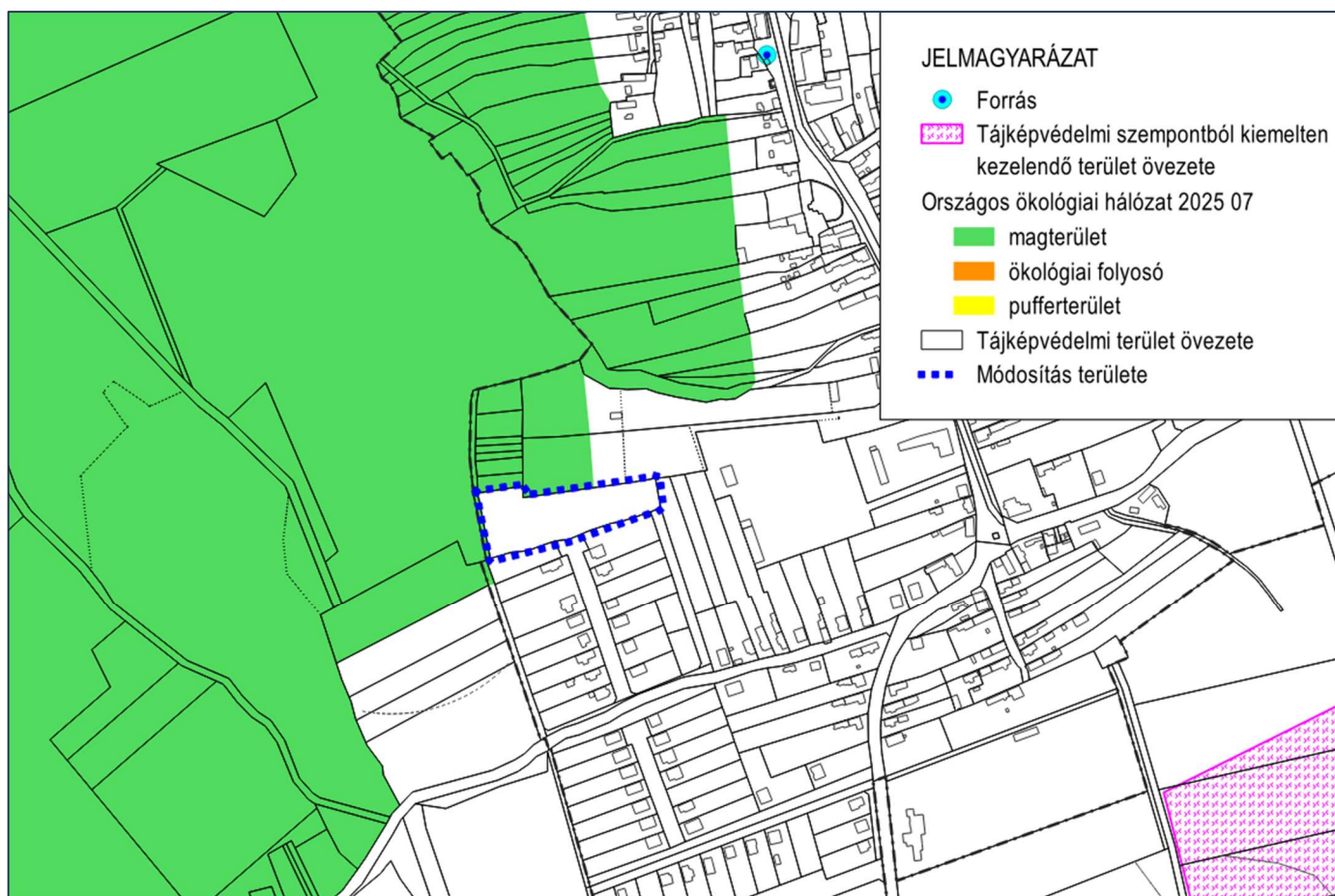
A magterület a belterület nyugati oldalán jelentősen ráfed a lakótelkek hátsó részére, helyenként a beépíthetőséget is ellehetetlenítve, ezért ott jelentősen változik a magterület határa. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a Környezeti értékelés szükségessége tárgyú egyeztetéssel párhuzamosan megküldte az ökológiai hálózat lehatárolás javaslatát, melynek következtében az 53. hrsz-ú telket a magterület nem érinti. Az önkormányzat visszajelzése után elkezdődhet a minisztériumi egyeztetés és ha az is rendben lezajlik, a végleges lehatárolás a HÉSZ 6. mellékletét is módosítja, ugyanis a hatályos terveken – azok elavult állapotára tekintettel az ökológiai hálózat határát nem lehet feltüntetni, az csak a hamarosan esedékes településterv készítésénél jelenhet meg.

A belterületi szabályozási terv módosítás azonban feltünteti a módosítás környezetében a magterület határát.

A módosítás területét és tágabb térségét Natura 2000 terület nem érinti.

Az MVM rendelet által kihirdetett **tájképvédelmi övezet** ráfed a teljes közigazgatási területre, de az érintett terület nem tartozik tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe. A településképi rendelet az épületre vonatkozóan az anyaghasználati előírásokat tartalmazza (ld. a 22-23. oldalt).

A Vt* építési övezetbe sorolandó meglévő, jelenlegi formájában tájidegen épület az átalakítás során tájbaillőbb tetőzetet kap és a látványtervek szerinti kerttervek alapján készülő, teraszos kialakítású, reprezentáló díszkert (Mk* övezet) a tájkaraktert is erősítheti. A növénytelepítés tájhozonyos növényzettel történik.



A módosítás tágabb környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák a módosítás területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Biológiai aktivitásérték változása

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv). 8.§ (3) bekezdés b) pontja szerint:

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.”

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

4.2. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok

A módosítási javaslat a település belterületén lévő 53 hrsz.-ú telek félbemaradt fejlesztésének befejezését kívánja lehetővé tenni a használati és beépítési lehatárolások, illetve előírások korrekciójával.

A beépítés volumene jelentős, de nem rendelődik hozzá kimagasló igény, vagy terhelés. A módosítás során, illetve a feltárás révén a település közlekedési rendszere nem változik, arra nincs szükség

4.2.1 Közlekedési vizsgálat és javaslat

Jelen állapotban a telekhez az Erdőalja utca zsákutcsa szakasza érkezik. A telken egy üres szerkezetkész épület áll, nincs üzemzerű forgalom. Taliándörögd 700-750 lelkes község, átmenőforgalom elenyésző, a Kapolcs felől érkező 73127 j. bekötőúton és az Öcs felé vezető úton egyaránt alacsony a forgalom, a település pedig zsákszerű helyzetben van. A lakóutcákban, így az Erdőalja utcában is igen kicsi a forgalom, az utcák ugyanakkor kiépültek, jó minőségű, 3-6 m széles burkolatokkal. Az Erdőalja utca burkolatszélessége 4-5 m.



A fejlesztés megvalósítása (szállás épület) a település korábbi és jelenlegi vezetése részéről is elfogadható. Relatív értelemben a lakóutcákban érezhető forgalomnövekmény (10-40 Ej/nap) alakul majd ki, de abszolút mértékben még így is igen alacsony forgalom lesz az utcákban. A használók személyautóval, esetleg kisbusszal érkeznek majd, ehhez az oda vezető utcák jelenlegi geometriai és forgalomtechnikai kialakítását nem kell megváltoztatni. Ez még azzal együtt is igaz, hogy emiatt járdát, kerékpárutat sem kell építeni a közterületeken a gyalogos és kerékpáros közlekedés számára. Ugyanakkor az adott keresztmetszeti szélességben, illetve burkolatszélesítésen belül a megvilágítás javítása és jelzéses korrekciója (táblázás), illetve a burkolat felújítása és/vagy burkolati jelek (festés) kiegészítése javasolt: sebességhatároló és gyalogos közlekedésre felhívó tábla, veszélyes útszakasz festése a meredekebb útszakaszok találkozásánál.

A fejlesztési terület sajátosan több övezetből áll, emiatt szükséges, hogy a (fő)épület telekrészéhez egy magánút szakasz kerüljön kijelölésre. Ezt 8,0 m szélességben és a terven meghatározott hosszban javasoljuk kialakítani. Ezen a helyszíni jellemzők alapján is kialakítható az épülethez (és a parkolók egy részéhez) vezető „belső” út. Egyéb szabályozási beavatkozás nem szükséges. A szükséges parkolószám a panzióhoz telken belül biztosítható a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint, az ezen túli „kényelmi” férőhelyek (dolgozók) a kapcsolódó kert telkén belül elhelyezhetők.

4.2.2. Közmű vizsgálat és javaslat

A terület fejlesztése az eredetileg tervezett volumenhez hasonló lesz. A szükséges közmű fejlesztések már megindultak, befejezhetők. Beavatkozás nem szükséges.

A tervezett módosítás a település hírközlési elláthatóságát nem változtatja meg. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, a **hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.



Közműellátottság a módosítással érintett területen (forrás: e-közmű)

4.3. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek

Környezetvédelmi szempontból módosítással érintett területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A módosítás területét délről lakóterület (Erdőalja utca két oldali beépült telkekkel), északról és keletről kiskertes mezőgazdasági területek, nyugatról erdőterület határolja.

A tervezett változás új beépítésre szánt terület kijelölésével és nagyobb volumenű új beépítéssel sem jár, mivel a meglévő szerkezetkész épület felújítása, átalakítása történik meg. Az épület szálláshelyszolgáltató funkciót kap, így ennek környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet.

A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítás nem lesz hatással. Az érintett területen (Vt* jelű építési övezet és Mk* jelű övezet) a HÉSZ módosítás környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé.

A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az 53 hrsz-ú telek területe művelésből kivett.

Az Épített környezetre vonatkozó hatások: az épített környezetre a módosítás pozitív hatással lesz: a tájidegen félkész épület az átalakítással alacsonyabb lesz és a tervek alapján tájbaillőbb külsőt kap. A Településképi rendelet vonatkozó előírásai a településképi, tájbaillesztési feltételeket maximálisan biztosítják.

Összeségében a tervezett módosítás a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesz. A módosítás nem eredményez olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre jelentős hatással lenne.

Az önkormányzat a véleményezési szakaszban párhuzamosan megkereste a környezeti értékelésben illetékes szervezeteket, hogy hatáskörükben szükségesnek tartják-e külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását.

A módosítás összességében Taliándörögd környezetminőségére várhatóan káros hatással nem lesz. Ezt megerősíti a 16/2025. (IV.23.) képviselő-testületi határozat is, mely a jelen dokumentáció mellékletében található. A beérkezett vélemények sem teszik szükségessé a környezeti értékelés elkészítését, a beérkezett vélemények összefoglalója és a vélemények a mellékletben találhatók.

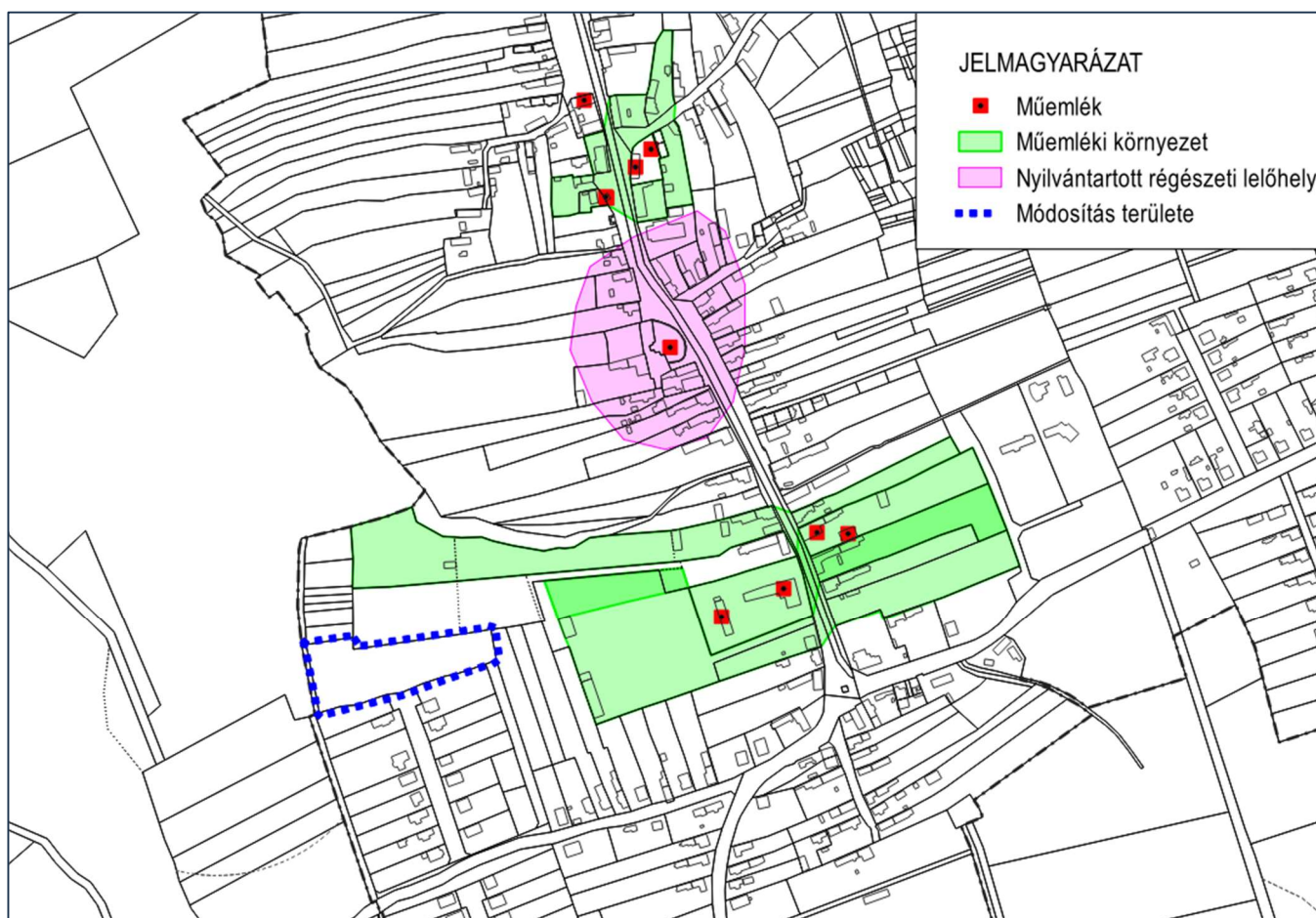
4.4. Örökségvédelem

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásai a Taliándörögd területére vonatkozó hatályos településrendezési eszközök készítése óta megváltozott. A tv. korábbi Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó 66.§-át hatályon kívül helyezte a 2014. évi CVI. törvény 81. § (1) d). pontja, Hatálytalan: 2015. I. 1-től. Ugyanakkor új előírásként beiktatta az Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásokat ugyanaz a 2014. évi CVI. törvény 71. §. Hatályos: 2015. I. 1-től. Eszerint:

„85/A. §(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.”

A módosítással érintett terület közvetlen környezetében régészeti lelőhely, műemlék nem található, így ezekre a módosításnak nincs hatása. A módosítás tágabb környezetében a Lőke-kúria (azonosító: 14057) és az Istálló elnevezésű (azonosító: 14058) műemlékek találhatók, azonban a területet a műemléki környezet nem érinti.



A módosítás tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek, a módosítás területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

MELLÉKLET

Képviselő-testületi határozatok

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények

K i v o n a t

Készült: Taliándörögd Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. április 23-án (szerdán) 17:30 órai kezdettel megtartott nyilvános, rendes üléséről

Taliándörögd Község Önkormányzata Képviselő-testületének

16/2025 (IV.23.) számú h a t á r o z a t a

1. Taliándörögd Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Településrendezési eszközök módosítását Taliándörögd belterület 53 hrsz-ú telkek területére vonatkozóan, a telken meglévő épület átalakítása érdekében. A módosítás Vt jelű építési övezetben az építménymagasság várhatóan 6,5 m-re történő növelésére, magánút kialakítására, építési hely kijelölésére, az Mk övezet és Lf-2 építési övezetbe tartozó telekrész Mk* övezetbe történő átsorolására vonatkozik.
2. A Településrendezési eszközök a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.
3. Az 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségeit a kérelmező tulajdonos vállalja.
4. A Képviselő-testület a Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó Munkarészek tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a kérelmezővel és a tervezővel kötendő 3 oldalú Tervezési szerződés aláírására.
6. Főépítési költségek fedezésére az ingatlan tulajdonosával az önkormányzat szerződést köt 250.000,- forint megfizetésére.

Felelős: Szalai Péter polgármester

Határidő: azonnal

K. m. f.

Szalai Péter sk.
polgármester

dr. Molnár Máté sk.
jegyző



FELJEGYZÉS

Taliándörögdi Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a Településrendezési eszközök módosítása ügyében az 53 hrsz-ú telekre vonatkozóan

A Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész tartalmáról (a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

Taliándörögdi Község Településszerkezeti tervét a 65/2005. (XII.10.) számú határozattal, Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét az 1/2006. (II.2.) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá Taliándörögdi Község Önkormányzata Képviselő-testülete. A Településrendezési eszközök módosítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (Méptv.) 3) és (4) bekezdése alapján a 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül. A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135.§ (1) alapján a Településrendezési eszközök módosítása során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. fejezetét és az 1. és 2. mellékletét kell figyelembe venni.

A településen nem készült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész.

A Kr. 78.§ (1a) alapján a jelen HÉSZ módosításnál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek **tartalmi követelményeit kell alkalmazni.**

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra, **az egyes fejezetek átcsoportosíthatók és összevonhatók.**

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. Az épített környezet vizsgálata

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

- 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció
- 3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

4. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 3.3. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek
- 3.4. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok
- 3.5. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek
- 3.6. Örökségvédelem

Taliándörögdi, 2025. április 14.



Hornyák Attila
települési főépítész

**TALIÁNDÖRÖGD HÉSZ MÓDOSÍTÁS,
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSBEN ÉRINTETT ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS EGYÉB SZERVEK VÉLEMÉNYEI**

Államigazgatási szervek		Környezeti értékelés előzetes véleményei
1	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész	Környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek , ugyanakkor kéri a környező területekre vonatkozóan az épített környezet részletes vizsgálatát.
2	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főo.	<i>Nem válaszolt</i>
3	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Tájékoztat a vonatkozó jogszabályokról, kéri azok betartását, ugyanakkor a környezeti értékelés elkészítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek .
4	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek . észrevételt nem tesz.
5	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	Súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően, iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem tartja szükségesnek .
6	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főoszt.	Kifogást nem emel, környezet és településegészségügyi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek
7	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	A módosítás véleménye szerint jelentős környezeti hatást nem okoz, így környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek , kifogást nem emel.
8	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	<i>Nem válaszolt</i>
9	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás erdőterületet nem érint, a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek . Kifogást nem emel.
10	VMKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Főo.	<i>Nem válaszolt</i>
11	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Tájékoztat, hogy a tervezett módosítás műemléket, műemléki környezetet, valamint régészeti lelőhelyet nem érint, így környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek .
12	BFKH Népegészségügyi Főosztály	Megállapította, hogy győgytényező érintettsége nem áll fenn, így nem illetékes.