

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Taliándörögd 2006-ban elfogadott Településrendezési eszközeinek módosítása az 53 hrsz-ú telekre vonatkozóan
Jóváhagyás

Előadó: Szalai Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési eszközök módosításáról a Képviselő-testület a 16/2025. (IV.23.) sz. határozatával döntött. A belterület délnyugati határán, az Erdőalja utcáról megközelíthető 53 hrsz-ú telken a szerkezetkész, befejezetlen épület átalakítását tervezi a tulajdonos. A tervezett átalakítás következtében az épület sokkal kedvezőbb kialakítású, kedvezőbb tájképet és településképet eredményez a mostani épületnél.

2025. májusában elkészült a munka I. üteme és lezajlott a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyú egyeztetése, melynek során a környezet védelméért felelős szervezetek nem kérték a környezeti értékelés elkészítését.

2025. augusztusában elkészült a munka II. üteme, a véleményezési tervdokumentáció, melynek partnerségi egyeztetése az E-TÉR egyeztetési felületen megtörtént. Párhuzamosan a honlapon közzétett dokumentumra lehetett a partnereknek észrevételt tenni. A partnerek észrevételt nem tettek.

A két eljárást a Képviselő-testület a 44./2025. (VIII.28.) sz. határozattal zárta le.

Ezután került benyújtásra a véleményezési tervdokumentáció az Állami főépítésznek egyszerűsített eljárás tárgyalására az E-TÉR egyeztető felületen.

A tárgyalásra 2025 október 2-én került sor. Az egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítész Iroda és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a kisebb javításokat kért, melyeket a tervező kijavított és megküldte a javított tervezet. Ennek alapján a Záró szakmai véleményt az Állami főépítész 2025 október 22-én kiadta.

A Záró vélemény egyetértő, a jóváhagyásnak nincs akadálya.

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 módosításra.

„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”

Az 1. és 2. melléklet változtatás nélkül kerül külön csatolásra, de technikailag ezek az NJT-n meglévő szabályozási terveket fogja lecserélni. (az nem probléma, ha ezek 2x fognak szerepelni).

A 3. melléklet, azaz a belterületi Szabályozási terv (jelen módosítással egyesített szabályozási terv), az NJT-n 3. mellékletként csatolt mellékletet fogja lecserélni.

A 4. és 5. melléklet már újként lesz feltéve, de gyakorlatilag a meglévő terveket jelenti.

A 6. melléklet, jelen módosítással módosult, de az előbbieken alapján újként lesz feltéve.

Mindezekkel biztosítható, hogy a HÉSZ 6. melléklete szabályosan legyen csatolva az egységes helyi Építési Szabályzathoz.

Melléklet: Az Állami Főépítész Záró szakmai véleménye

Az eljárás lezárásához kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot és rendeletet szíveskedjenek elfogadni.

Határozati javaslat:

**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

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

[1] Taliándörögdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében

[2] 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 Fogasztóvédelmi Főosztály, Útügyi 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 Taliándörögd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet 11.§ a következő bekezdésekkel egészül ki:

„(13) *Vt** építési övezetben 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: 600 m²
- b) a beépítési mód: oldalhatáron álló
- c) a legnagyobb beépítési mérték: 30 %.
- d) a legnagyobb építménymagasság: 6,5 m.
- e) a legkisebb zöldfelület: 30 %.

2.§ 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 az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m²
- b) gazdasági épület csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel építhető, kivéve a belterületen szabályozott *Mk* övezet telkei, ahol építeni nem lehet.
- c) gazdasági épület kizárólag állandó jellegű, 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 élősövény kerítés nem létesíthető, kivéve a szőlőhegy határán létesítendő vadvédelmi kerítés.

(4) *Mk** övezetben a terület fenntartásához és használatához szükséges gazdasági épületek (tároló, üvegház) 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
- d) a területen legalább 80 %-ban tájhonos, többszintes növényállományt kell kialakítani az eredeti terepszinthez igazodó kialakítással
- e) az *Mk** övezetre az (1) –(3) bekezdés előírásai nem vonatkoznak.

3. § A Taliándörögd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet 1. melléklet helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

4. § A Taliándörögd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet 2. melléklet helyébe a jelen rendelet 2. melléklete lép.

5. § A Taliándörögd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet helyébe a jelen rendelet 3. melléklete lép.

6. § A Taliándörögd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet jelen rendelet 4. mellékletével egészül ki.

7. § A Taliándörögd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet jelen rendelet 5. mellékletével egészül ki.

8. § A Taliándörögd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet jelen rendelet 6. mellékletével egészül ki.

9.§ 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.

10. § Ez a rendelet-én lép hatályba.

Taliándörög, 2025.

Szalai Péter
polgármester

Dr. Molnár Máté
jegyző

INDOKOLÁS

Taliándörögdi Önkormányzat Képviselőtestülete a 16/2025. (IV.23.) sz. határozatával döntött a belterület 53 hrsz-ú telek területére vonatkozóan.

A módosítás annak érdekében készül, hogy a fenti területen meglévő épület átalakításra, befejezésre kerülhessen, kedvezőbb tájképi megjelenéssel. Ennek érdekében az ökológiai hálózat magterülete is pontosításra került.

A tervezet 1. §-a az 53 hrsz-ú telek Vt* építési övezetbe kerülő részének előírásait határozza meg.

A tervezet 2. §-a az Mk övezet előírásainak kismértékű módosítását és az új Mk* övezet előírásait tartalmazza.

A tervezet 3. §-a a Rendelet 1. mellékletét iktatja be újra és lecseréli a csatolt 1. mellékletet.

A tervezet 4. §-a a Rendelet 2. mellékletét iktatja be újra és lecseréli a csatolt 2. mellékletet.

A tervezet 5. §-a a Rendelet 3. mellékletét iktatja be újra és lecseréli a csatolt 3. mellékletet.

A tervezet 6. §-a a Rendelet 4. mellékletét iktatja be.

A tervezet 7. §-a a Rendelet 5. mellékletét iktatja be.

A tervezet 8. §-a a Rendelet 6. mellékletét iktatja be.

A tervezet 9.§-a a Rendelet hatályát veszítő előírásait tartalmazza.

A tervezet 10. §- a Rendelet hatályba lépésnek időpontját tartalmazza.

Előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

Társadalmi-gazdasági hatása: A Taliándörögdi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet módosítása következtében az 53.hrsz-ú területen lehetővé teszi a meglévő épület átalakítását.

- | | | |
|------|---|-------|
| I. | Költségvetési hatása: | nincs |
| II. | Környezeti, egészségi következményei: | nincs |
| III. | Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: | nincs |
| IV. | Egyéb hatása: | nincs |
| V. | A rendelet megalkotásának szükségessége: A helyi építési szabályzat módosítása önkormányzati feladat. | |
| VI. | A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: A rendelet megalkotásának szükségességénél megfogalmazott hatás nem következik be. | |
| VII. | A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek: | |
| | - személyi: | nincs |
| | - szervezeti: | nincs |
| | - tárgyi: | nincs |
| | - pénzügyi: | nincs |