



TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.

Tel:87/538-030

onkormanyzat@tihany.hu

Szám: 01/47-¹³⁹...../ 2024.

ELŐTERJESZTÉS

Készült:	A Képviselő-testület 2024. október 31-i soros ülésére	
Tárgy:	RÉV fejlesztéssel kapcsolatos telekcserek II. körös HÉSZ módosításának elindítása	
Melléklet:	1. számú – Tihany TRE mod15_munk_240610 2. számú – Tihany_TRE mod15_ST-4_240531 3. számú – Főépítész feljegyzés	
Előterjesztő:	Kötél Balázs polgármester	
Ellenjegyezte:	dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző	
Előterjesztést készítette:	Lehoczky Zsuzsanna főépítész	
Tárgyalás:	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
Elfogadás:	egyszerű többség	<input checked="" type="checkbox"/>
	minősített többség	<input type="checkbox"/>
Véleményezi:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	<input checked="" type="checkbox"/>
	Szociális Bizottság	<input type="checkbox"/>

Tisztelt Képviselő-testület!

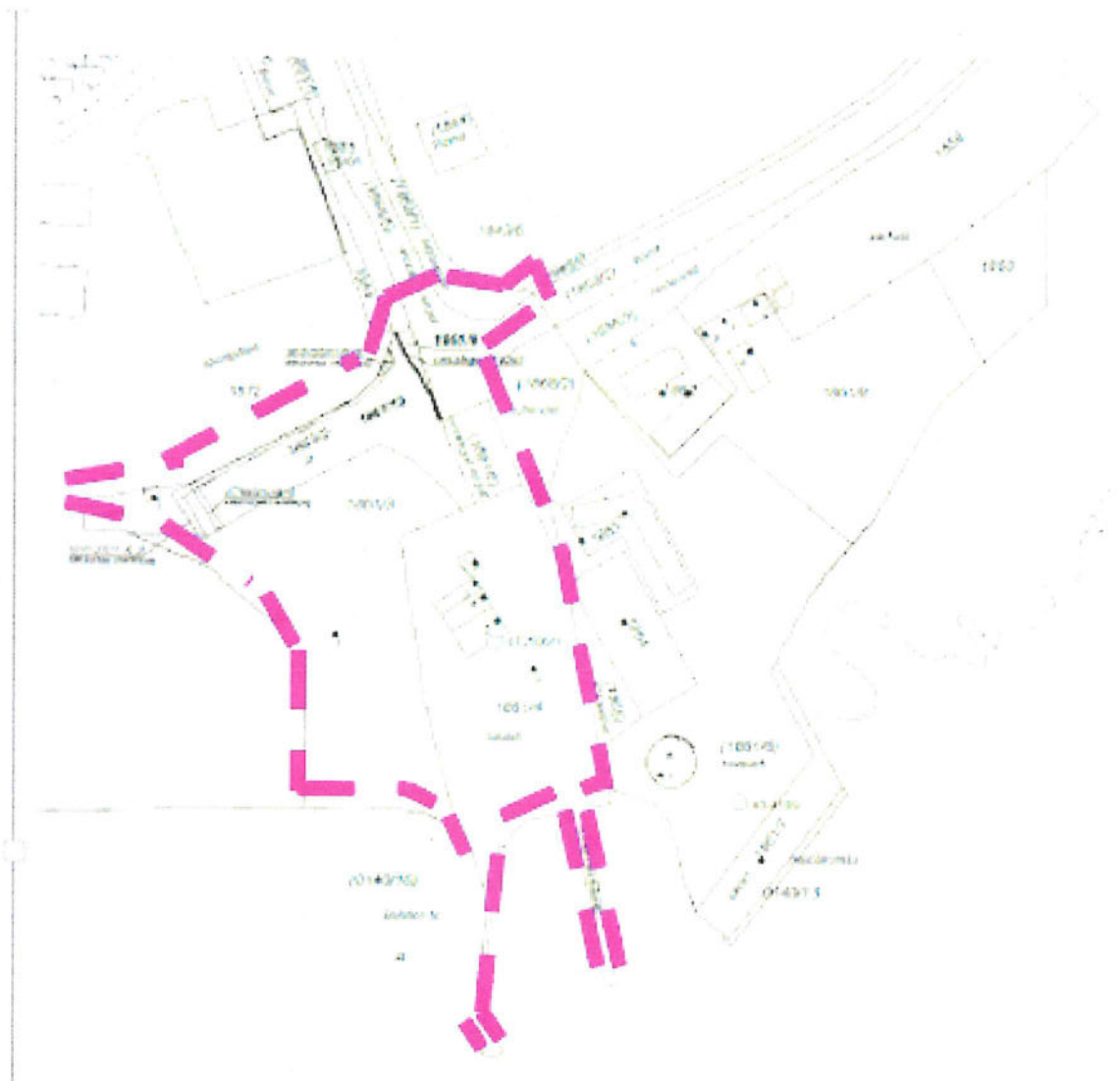
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 130/2023. (VIII.10.) számú határozatában döntött a Balatoni Hajózási Zrt. 1861, 1866, 1867, 1868/6, 1869, 1870, 1871 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó RÉV fejlesztés kapcsán szükséges TRE módosításáról, mely alapján a Balatoni Hajózási Zrt. kérelmére kialakításra került a kikötő telek melyen a fejlesztés megvalósítása folyamatban van.

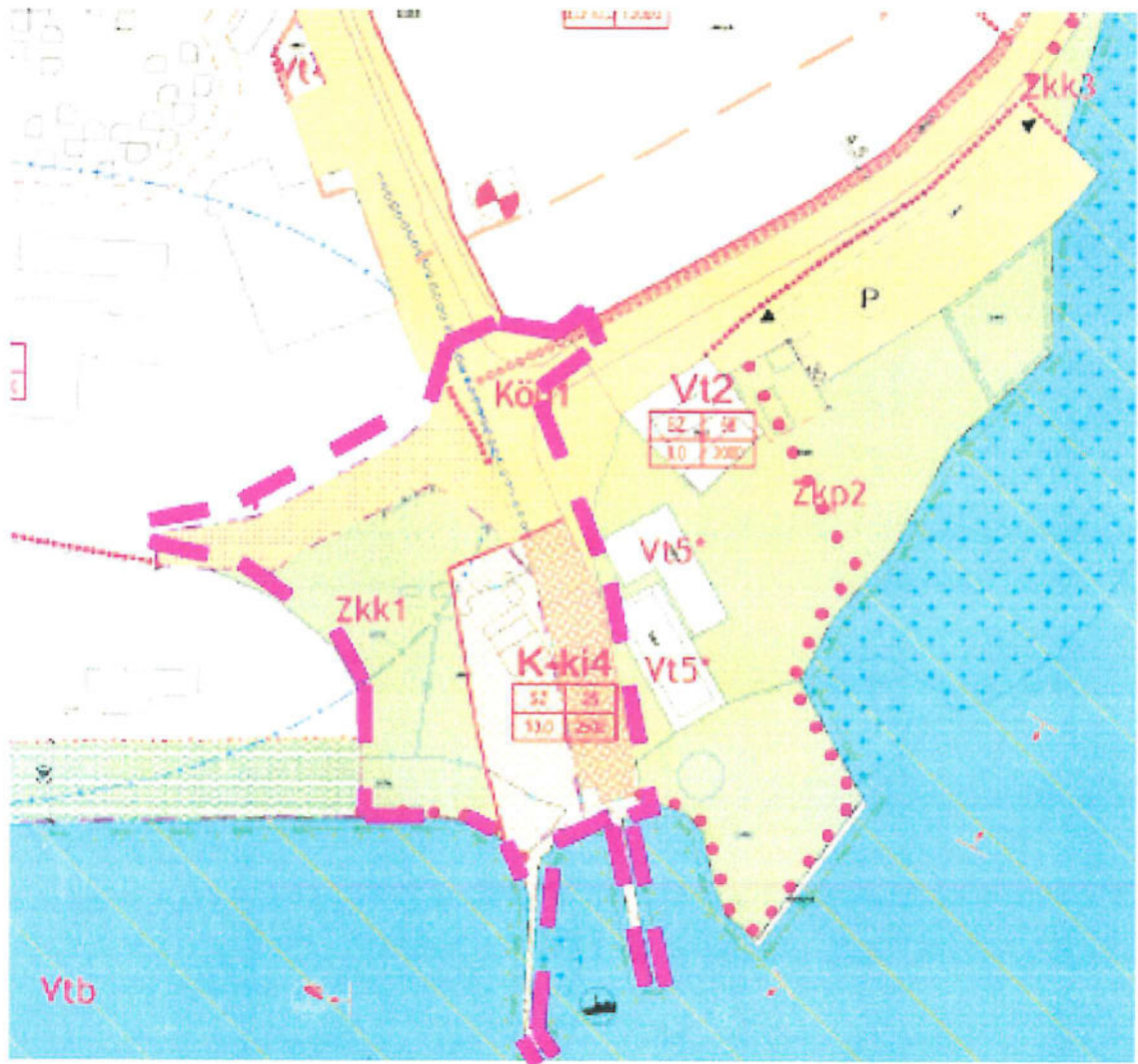
Tihany Község Településrendezési tervének módosítása szükséges a telekalakítás/telekcseré engedélyezési eljárás lefolytatásához. A BAHART kérelmében vállalta a módosítás költségeinek térítését. A telekcseré és a fejlesztés megvalósításához a település első lépésben még 2024 májusában módosította a településrendezési eszközeit, melynek során a kikötőterület, K-ki4 építési övezet kijelölésre került. Jelen módosítás tárgya kizárólag a telekalakítás 2. üteméhez szükséges szabályozási környezet megteremtése. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg az előző TRE módosítás folytatásakor településrendezési szerződés módosítás keretében – mint második ütemként.

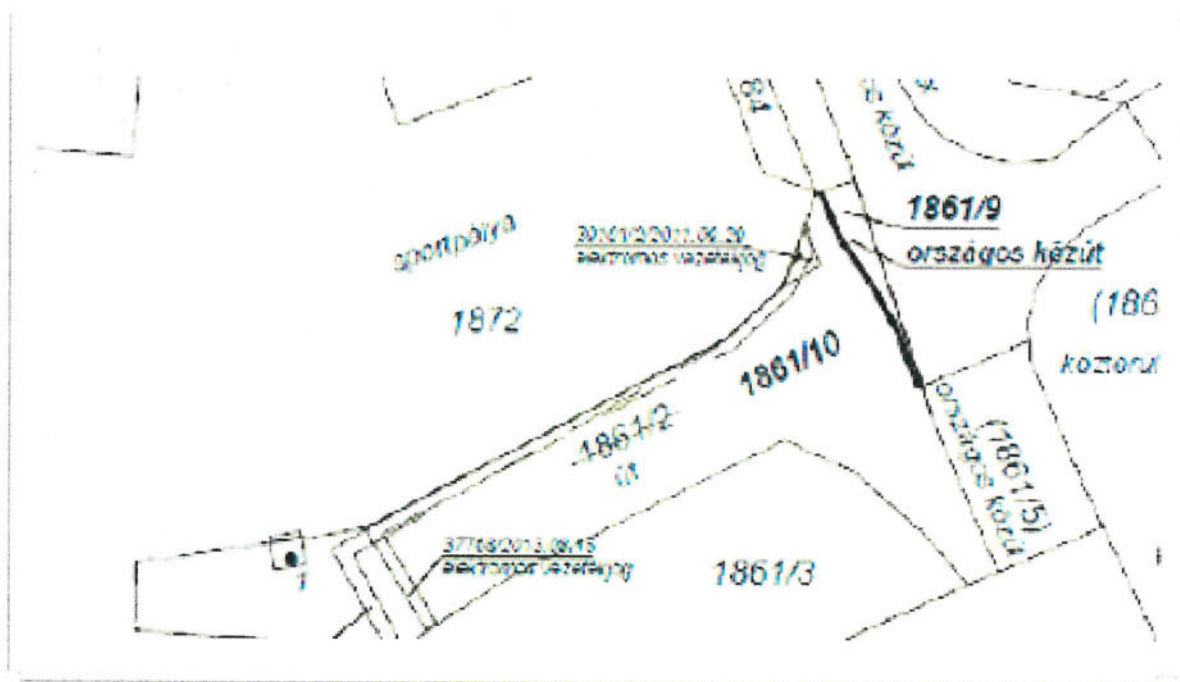
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítások – a mellékletben lévő munkaközi anyag dokumentációban található - kielégítik az Eljr. 68.§ (1) a) alpontjában foglaltakat, így a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik.

Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 68. §-a tartalmazza. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-tér felületen egyeztetési eljárásban véleményezteti.

A módosítás lényege a Tihany 1861/2 hrsz.-ú út megosztását eredményező TRE módosítás.







Az Eljr. 7. § (7) bekezdése szerinti szükséges a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslatról szóló – jelen előterjesztés 3. számú mellékletét képező – települési főépítési feljegyzés elfogadása.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!


HATÁROZATI JAVASLAT
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2024.(X.31.) önkormányzati határozata


Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „RÉV fejlesztéssel kapcsolatos telekcserék II. körös HÉSZ módosításának elindítása” című napirendet és Tihany Településrendezési Eszközök 15. számú módosítása egyszerűsített eljárásban – eljárás megindítás, Főépítész feljegyzés elfogadása tárgykorben a következő döntést hozta:

1. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő Testülete a Bahart Hajózási Zrt. kérelmére a Tihany 1861/2 hrsz.-ú ingatlan érintő TRE módosítást – támogatja.
2. A TRE módosítást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján ún. egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni az E-TÉR felületen.
3. Elfogadja a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslatról szóló – jelen előterjesztés mellékletét képező – települési főépítész feljegyzést (3. melléklet)
4. Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedés megtételére.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester
Kapja: főépítész, kérelmező

Tihany, 2024. október 22.


Kötél Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

dr. Nagy Ruzssem Zoltán
jegyző



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közelkedési és közműterület - Országos út területe
- Közelkedési és közműterület - Helyi út területe
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Építési hely
- Közforgalom számára átadott magánút területe
- Magánút területe
- Telék be nem építhető része
- Közelkedést szolgáló építmények elhelyezésére szolgáló terület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási szélesség
- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó fasor

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK

- Településközpont terület
- Újuláhás terület
- Művelődési terület
- Különleges terület - szabaddíj központ
- Különleges terület - kikötő
- Különleges terület - strand

BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Településközpont terület
- Újuláhás terület
- Művelődési terület
- Különleges terület - szabaddíj központ
- Különleges terület - kikötő
- Különleges terület - strand

BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Közpark
- Közkert
- Természetközeli közkert
- Erdőterület - védelmi
- Általános mezőgazdasági terület - szőlő
- Vízgazdálkodási terület - vízáztás
- Vízgazdálkodási terület - tömören belül
- Vízgazdálkodási terület - tömören kívül

MÁS JOGSZABÁLY ALTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

ÖRÖKSÉGVÉDELMEK

- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEK

- Európa diploma terület határa
- NATURA 2000 terület
- Fokozottan védett terület határa
- Országos ökológiai hálózat magterület határa
- Országos ökológiai hálózat - puffertérület határa
- Területi jelentőségű tájkezelési terület határa

VÍZPART REHABILITÁCIÓS TERV HATÁLYA

- Vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa
- Telék közbiztonságát sértő el nem zárt területek
- Hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
- Strandolásra alkalmas partszakasz
- Meglévő hajóállomás
- Meglévő, engedélytel rendelkező vitorlásokkötő
- Meglévő, engedélyzés alatt lévő kikötő
- Bepótlás nélküli megőrzendő parti területszáv
- Tervezett, új szabályozási partvonal
- Megszűnő, korábbi jogi partvonal
- Tömörben megtartandó feltöltés, móló
- Partt szelvény kialakítására alkalmas nyomvonal

EGYÉB

- Védőtávolság
- Felszínmozgás veszélyes terület határa

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

ÖRÖKSÉGVÉDELMEK

- Helyi védelemre tervezett építmény

EGYÉB

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

TOVÁBBI ELEMEK

KÖZLEKEDÉS

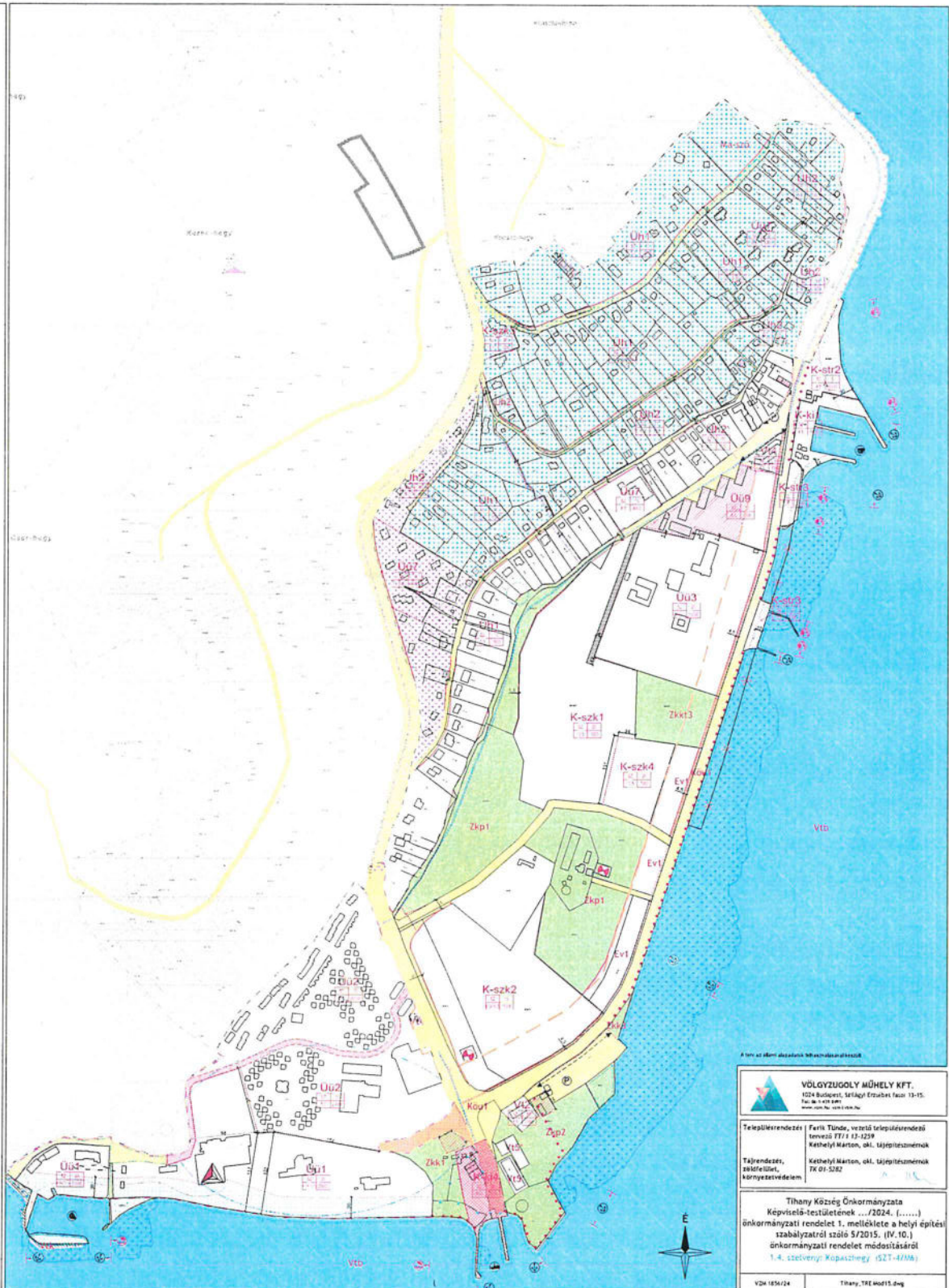
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút nyomvonal
- Kijelölt kerékpáros nyomvonal
- Gyalogút
- Parkoló

KÖZMŰ, HÍRKÖZLÉS

- Antenna, átjátszó torony
- Szennyvíztisztító
- Közműsáv

EGYÉB

- Földtani veszélyforrás terület III. kategória
- Földtani veszélyforrás terület II. kategória
- Nadas
- Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- Alapértékben nem szereplő lebontott épület
- A szürkével kitakart rész csak tájékoztató jellegű



VOLGYUGOLY MŰHELY KFT.
 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
 Tel: 06-1-419-8491
 www.volgyugoly.hu

Településrendező: Ferik Tünde, vezető településrendező
 tervező FFI / 13-1239
 Kéthelyi Marton, önk. tájtervezőmérnök

Tájrendező,
 tájtervező,
 környezetvédelem: Kéthelyi Marton, önk. tájtervezőmérnök
 TK 01-5202

Tihany Község Önkormányzata
 Képviselő-testületének .../2024. (...)
 önkormányzati rendelet 1. melléklete a helyi építési
 szabályzatról szóló 5/2015. (IV. 10.)
 önkormányzati rendelet módosításáról
 1.4. szelvény: Kópacshegy (S2T-4/18)

V24 1856/24 Tihany_TRE Mod15.dwg



TEHANY

Völgyzugoly Műhely Kft.

**Településrendezési eszközök 15. sz. módosítása
Rév környezete**

Egyszerűsített eljárás - Munkaközi anyag dokumentációja
2024. június

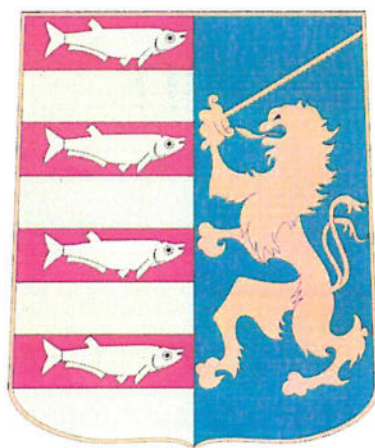
TIHANY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
15. SZ. MÓDOSÍTÁSA
RÉV KÖRNYEZETE
MUNKAKÖZI ANYAG

Megbízó

Tihany Község Önkormányzata

Tósoki Imre, polgármester

8237 Tihany, Kossuth u. 12.



Tervező



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

Aláírólap

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

Kéthelyi Márton
okl. tájépítészmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

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

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

Főépítész Lehoczky Zsuzsanna
Munkatárs Tripó Abigél
tájrendező és kertépítőmérnök

Tihany_TRE mod15_munk_240610
VZM 1856/24

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ.....	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
II.A. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	7
Tihany község Önkormányzat képviselő-testületének .../2024. (.....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) rendeletének módosításáról	7
1. §	7
2. §	7
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	8
1. Módosítással érintett terület bemutatása	9
1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	9
1.2. Hatályos településrendezési eszközök.....	11
2. Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	14
3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	15
3.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang	15
3.2. Egyéb korlátozó előírások.....	21
4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	23
4.1. Tájszerkezet, tájhasználat	23
4.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek	23
4.3. Biológiai aktivitásérték változása	24
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	25
5.1. Zöldfelületi rendszer elemei, fejlesztési lehetőségei	25
6. Közlekedési alátámasztó munkarész	25
7. Környezeti hatások és feltételek	26
VII. Mellékletek.....	27
A. melléklet: Önkormányzati határozatok.....	27
B. melléklet: Megosztási vázrajz.....	28

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

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

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

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

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

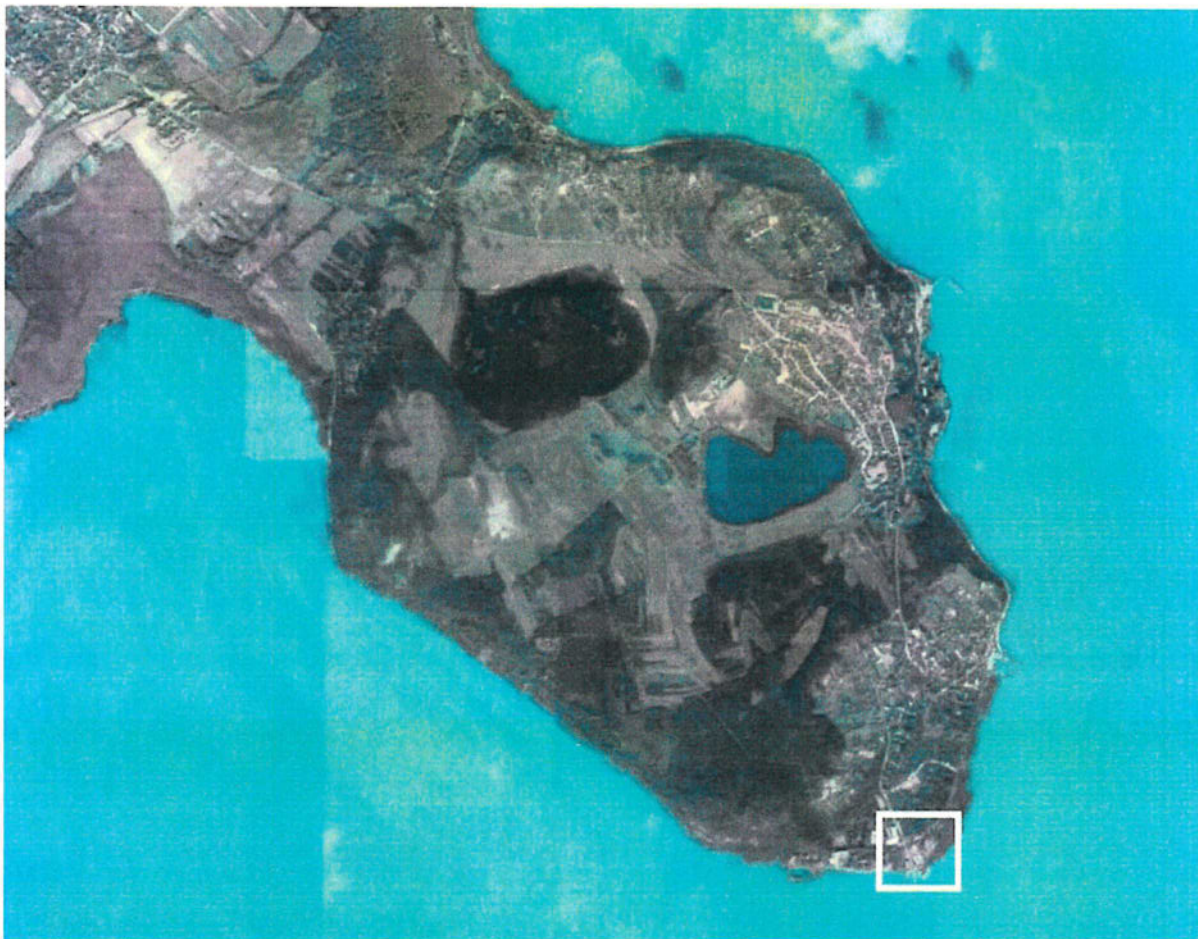
A fejlesztés kapcsán szükséges a rév környezetében lévő Tihany Község Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok tulajdonviszonyainak rendezése - telekcsere. Az érintett ingatlanok: Tihany 1861, 1866, 1866, 1866, 1867, 1868/4, 1868/6, 1869, 1870 és a 1871 hrsz.

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

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

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





A településrendezési eszközök módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a módosítást alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg, az Eljr. 7.§ (3) b) pontban szereplő eltéréssel.

Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
X	X	X	X

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSI FOLYAMATA

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítások - ahogyan az előzőekben bemutatásra került - kielégítik az Eljr. 68.§ (1) a) a) alpontjában foglaltakat, így a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik.**

Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 68. §-a tartalmazza. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteti.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg nyilvánossá teszi. A környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat előzetes véleménykérő levelet küldött a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére.

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

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

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

Az Önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 17/2021. (IX. 30.) rendeletében. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a munkaközi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült 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. Egyszerűsített eljárás esetén a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja véleményezésre jogosult szervezetet. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

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

DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

Jelen dokumentáció Tihany község településrendezési eszközök 15. sz. módosításának munkaközi anyaga, melyet az Önkormányzat és a Fejlesztő kap meg előzetes véleményezés céljából. A településrendezési eszközök módosításának további, véleményezési és záró szakasza azt követően folytatható le, hogy a telekalakítási eljárások 1. üteme befejeződik.



II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.A. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Tihany község Önkormányzat képviselő-testületének
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló
5/2015. (IV.10.) rendeletének módosításáról

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § által biztosított véleményezési jogkörében eljáró Építési és Közlekedési Minisztérium Településtervezési és Területrendezési Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, , Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Nemzeti Földügyi Központ, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§

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

2.§

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

Tósoki Imre
polgármester

Dr. Nagy Ruzstem Zoltán
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2024.

Dr. Nagy Ruzstem Zoltán
jegyző

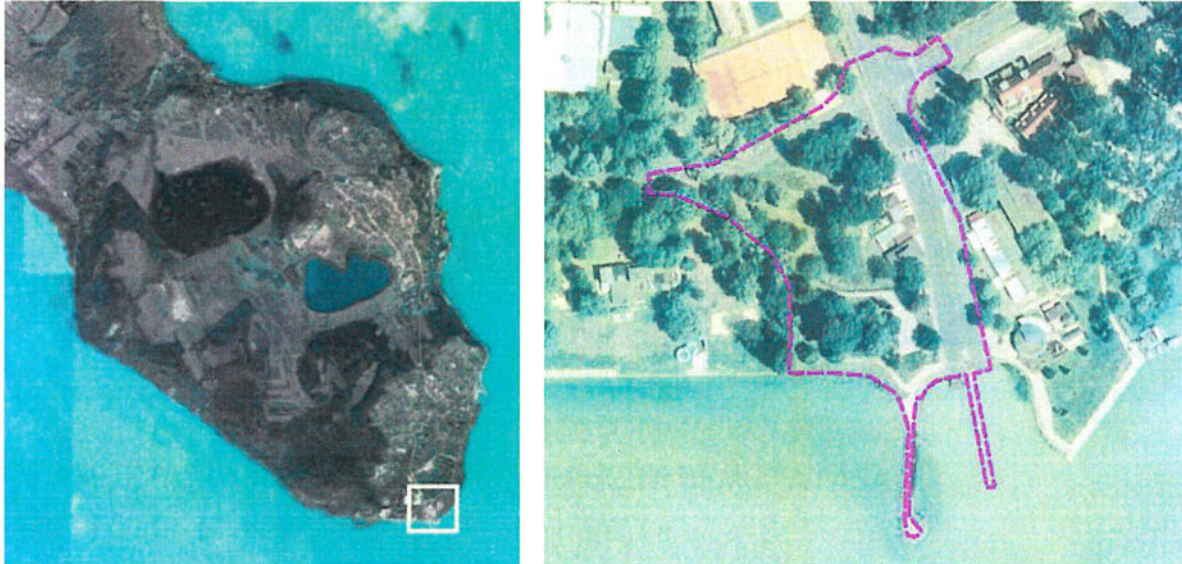
1. melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

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



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

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

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

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

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

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

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



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



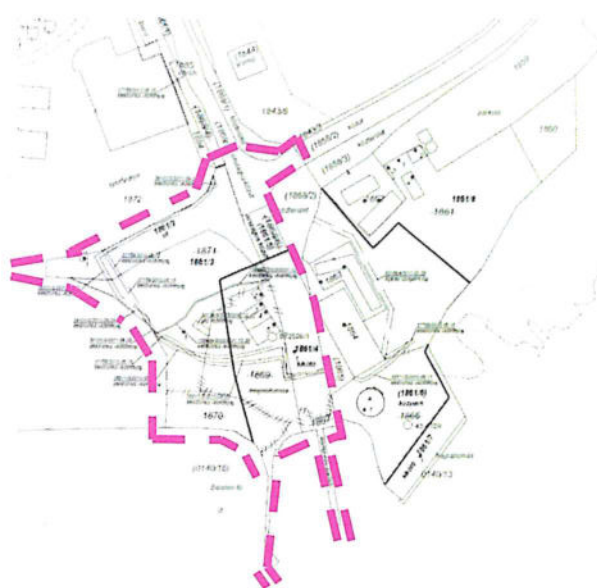
A rév fogadóterülete (forrás: google streetview)

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

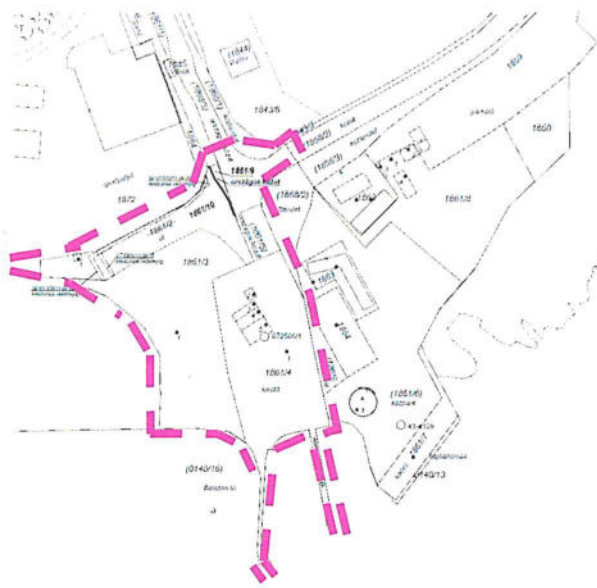


A rév fogadóterülete (forrás: google streetview)

A terület tulajdonviszonyait vizsgálva megállapítható, hogy azok jellemzően önkormányzati, állami, vagy BAHART tulajdonban vannak, azokra vonatkozóan a földhivatali megosztás a következők szerint változik.



A módosítással érintett terület változási vázrajza 1. ütemben



A módosítással érintett terület változási vázrajza az országos közút megosztásával

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítással érintett terület vonatkozásában a településrendezési eszközök 2024 áprilisában módosultak. A hatályos településrendezési eszközök három területfelhasználásba (övezetbe) sorolják: Különleges - Kikötő terület (K-ki4), Zöldterület közkert (Zkk1) illetve Közlekedési és közműterületek (Kou1), továbbá közforgalom számára átadott magánút.

A K-ki4 építési övezet telekalakítási és beépítési paraméterei az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) módosításáról szóló 220/2023. (VI.1.) Korm. rendelet előírásai alapján készült.

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

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

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

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

6/Z. §

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

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

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

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

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

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

e) a beépítés módja szabadon álló;

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

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

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

i) az építménymagasság megengedett legnagyobb értéke 10 méter;

j) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 15%;

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

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

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

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

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

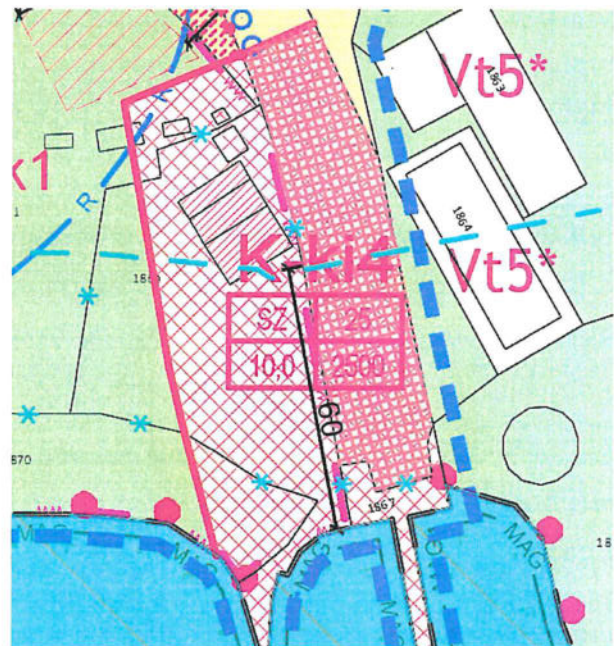
(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat 95. sora szerinti beruházással érintett ingatlanon a parkoló- és várakozóhelyek kialakításánál az építmények, illetve önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 42. §-a szerint meghatározott számú személygépkocsi- és autóbuszvárakozóhely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

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

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

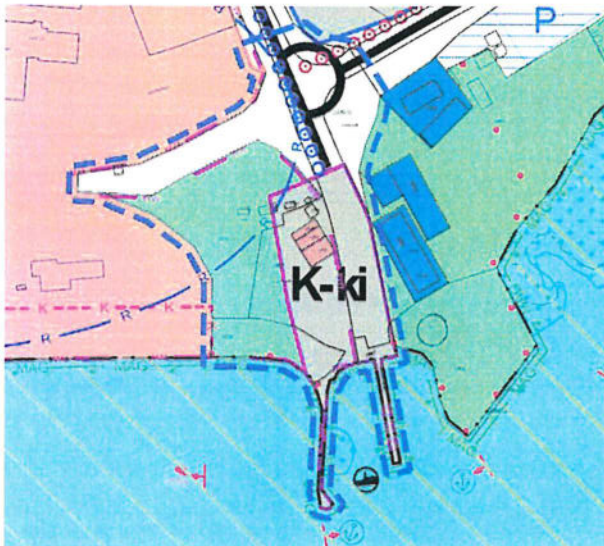
A K-ki4 építési övezetre meghatározott telekalakítási és beépítési paraméterek, valamint az építési övezetre vonatkozó különleges szabályok a Korm. rendelet előírásaival összhangban készültek. Az egyeztetések során további egyedi szabályok kerültek megállapításra, ezek:

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



Szabályozási terven a partvonalától kijelölt 60 m-es területrész

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



TSZT a módosítással érintett területen



SZT a módosítással érintett területen

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

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

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

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

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

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

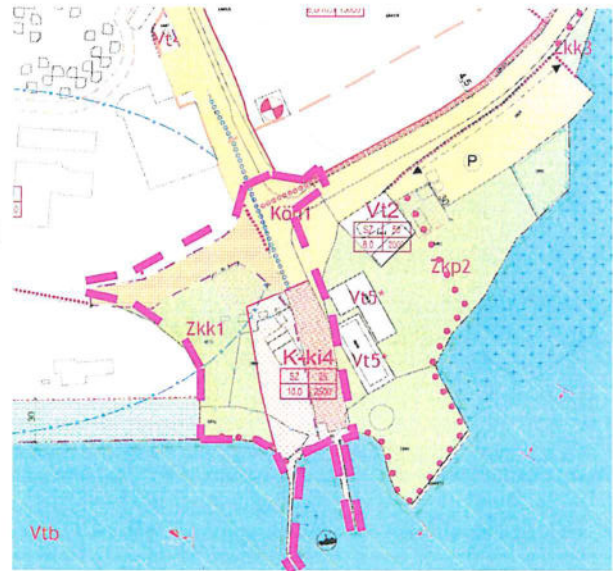
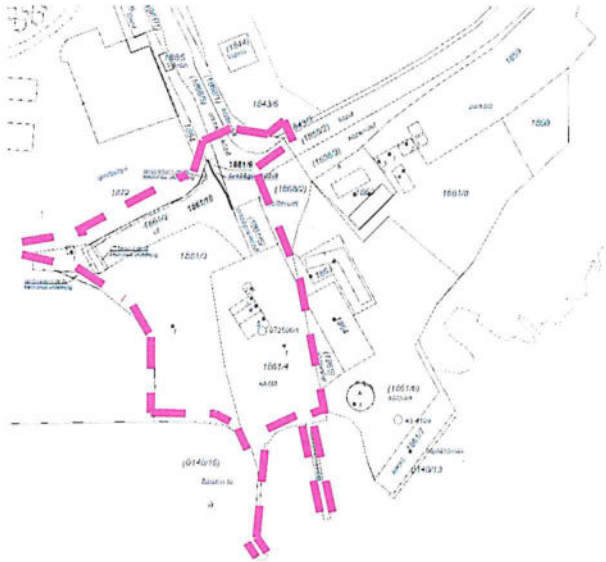
A 7117 j. összekötő út, mint országos út Köu1 övezetbe tartozik. Közlekedési és közmű területek szabályozását a HÉSZ 139. § tartalmazza.

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

2. FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

2024. május 29-én a Korm. rendelet illetve az Önkormányzat és a BAHART közötti telekcseré megállapodás alapján kerültek jóváhagyásra a beépítési és telekalakítási paraméterek, továbbá az övezethatárok, szabályozási vonalak, melyek lehetővé teszik a melléklet szerinti telekalakítási vázrajz megvalósítását is.

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



A módosítással érintett terület változási vázrajza az 1861/2 hrsz

Szabályozási terv módosítási javaslata

3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

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

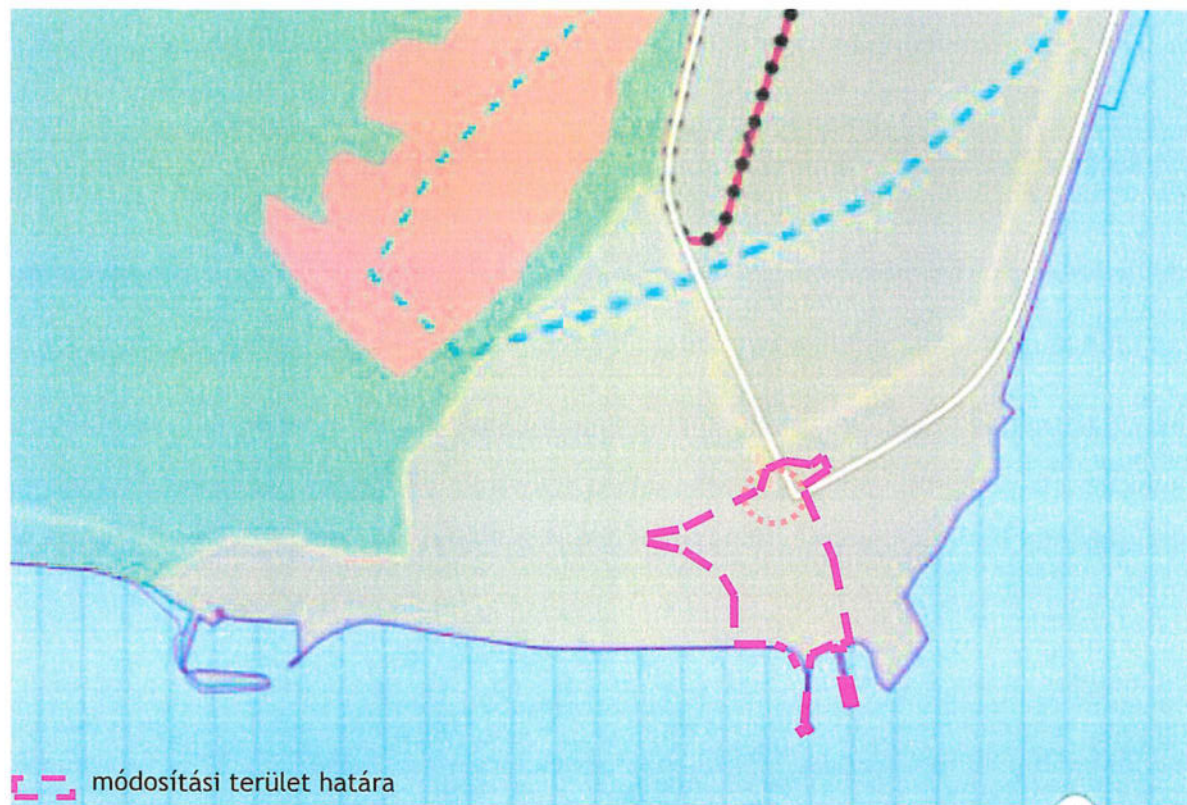
Tihany területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

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

A 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Vármegye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos

A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja Tihany vizsgált területét települési térség területfelhasználási kategóriába sorolja.



Térségi területfelhasználási kategóriák	Közlekedési hálózatok és egyéb építmények	Energetikai hálózatok és egyéb építmények	Alapvető elemek
Ökológiai hálózati térség	Építés (megejtve)	Földgázvezeték (megejtve)	Település közigazgatási határa
Mezőgazdasági térség	Térségi szociális közlekedési út (megejtve)	Víz-átviteli vezetékek (megejtve)	Öbölterület határa
Szőlő, gyümölcs és kertművelési térség	Térségi szociális önkormányzati út (megejtve)	Térségi vízellátóvezeték (megejtve)	Élelmiszeripari park határa
Vízgazdálkodási térség	Művelési (megejtve)	Térségi szennyvízelvezető (megejtve)	Buszmegálló határa
Települési térség	Egyéb országos társadalmi közlekedési út (megejtve)		
Szárazsági területfelhasználási térség	Országos kerékpárút (megejtve)		
	Térségi közút (megejtve)		

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

3.1.1. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a vizsgált terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Vizsgált terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT	nem
4. Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem
5. Tájvédelmi terület övezete	MvM rend.	igen
6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	igen
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	nem

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Vizsgált terület érintettsége
8. Víztisztaság-védelmi terület övezete	MvM rend.	igen
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	igen
10. Vízerózióknak kitett terület övezete	MvM rend.	nem
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem
12. Tómeder övezete	MaTrT	nem
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem
14. Kertes mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	nem
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	nem
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem
17. Erdők övezete	MaTrT	nem
18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	nem
19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MaTrT	nem
20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	nem

- **Tájképvédelmi terület övezete**

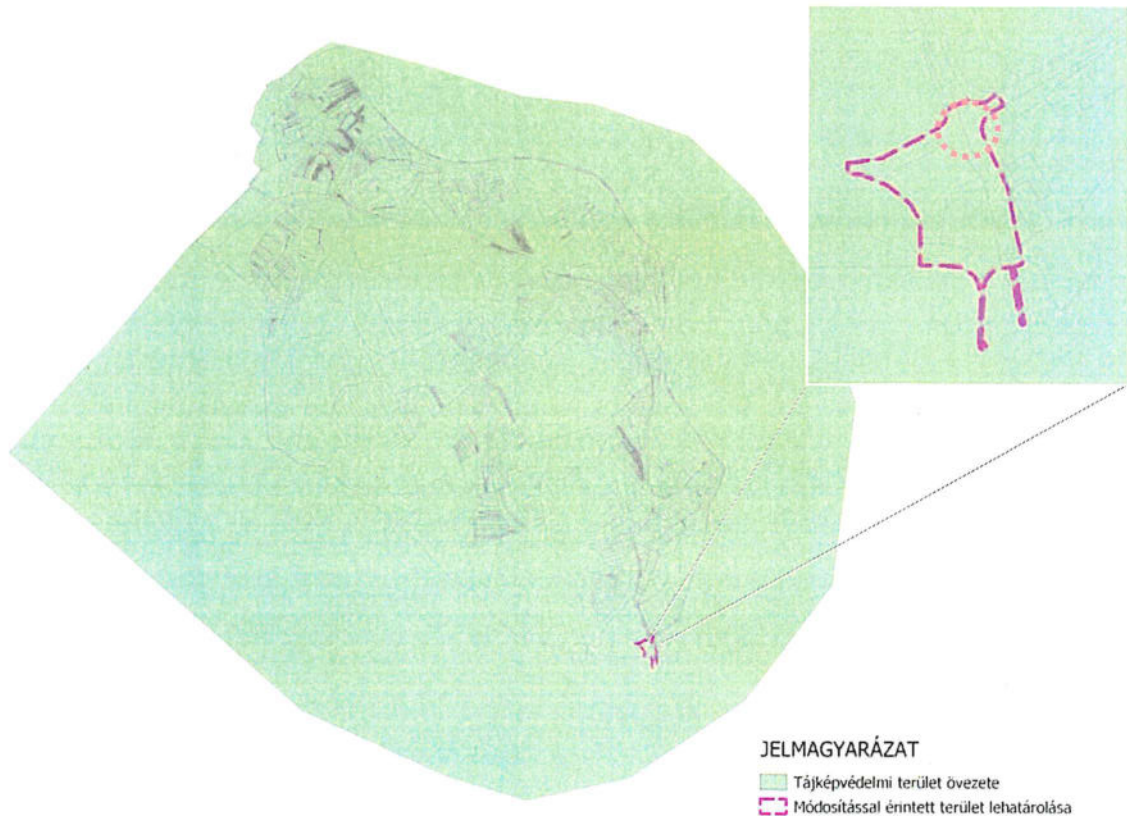
Az övezet a teljes vizsgált terület, illetve Tihany teljes közigazgatási területét érinti.

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 4. §-a fogalmaz meg előírásokat:

- *A településrendezési eszközök készítésének megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*
- *A településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében*

A településrendezési eszközökben megállapításra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, továbbá a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői. A Tihanyi-félsziget számos egyedi táji elemmel rendelkezik, mint a Bozsai-öböl, amely a Balaton legtermészetközeli nádasaként maradt meg, a Külső-és Belső-tó amelyek a félsziget különleges élővilágának otthonát adják, illetve a Csúcs-hegy, amely egyedi utóvulkáni tevékenység hatására alakult ki, ehhez kapcsolódva a Nyereg-hegy és az Apáti-hegy. A félszigetet számos ilyen egyedi tájérték gazdagítja, ezek változatosságot, mozgalmasságot adnak a tájnak.

A tervezett módosítások nem eredményeznek változást a tihanyi tájban, a kiépült útterületek kategóriái változnak csak meg.



- **Világörökségi és világörökségi várományos területek**

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

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 31. § és 82. §-a fogalmaz meg előírásokat:

- A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- A területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal.
- A tájképző elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.
- Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten.

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015 (VI. 2.) MvM rendelet alapján Tihany a Balaton-felvidéki kultúrtájak között szerepel a listában. A tervezett módosítások az övezetre való előírásokkal összhangban vannak, nem keletkezett a módosítás további területfoglalást, vagy módosulást a tájban.



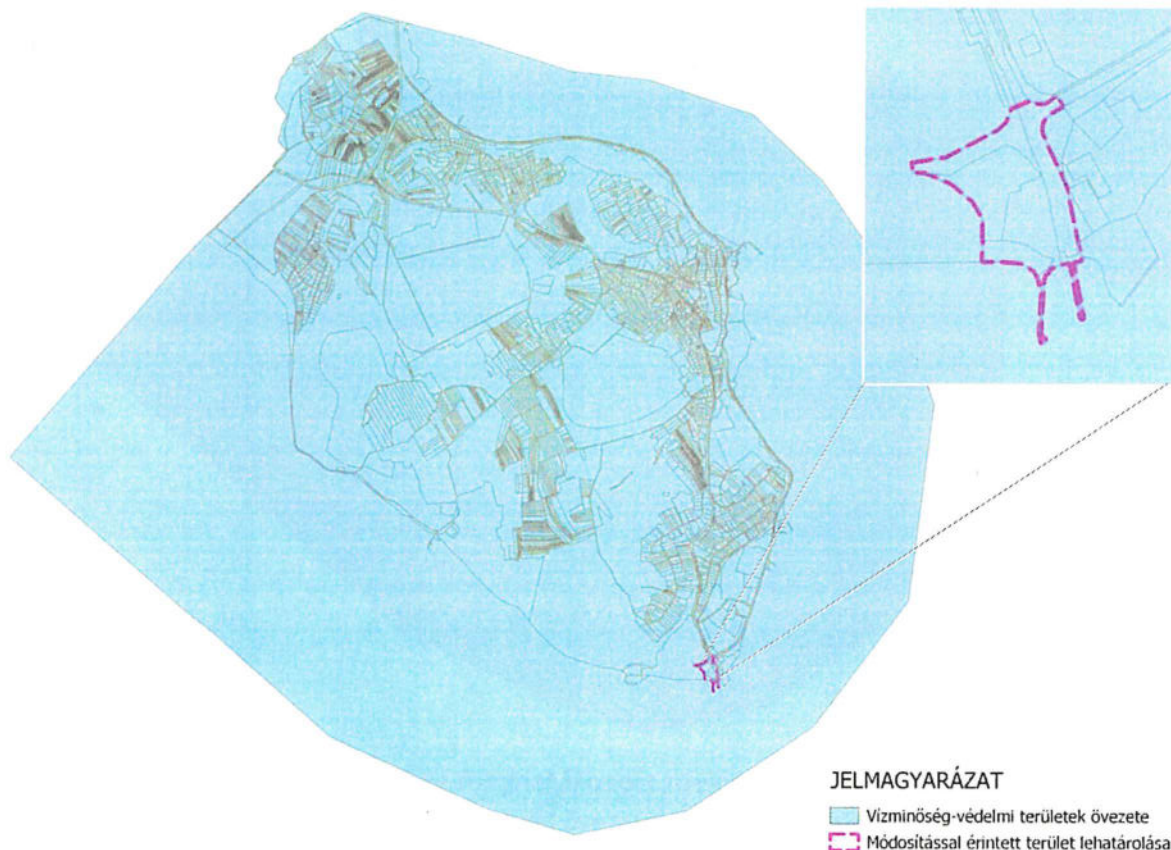
- **Vízminőség-védelmi terület övezete**

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

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 5. §-a fogalmaz meg előírásokat:

- *A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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 nem érintik a lehatárolt területek.

A balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet sajátos - az országos településrendezési és építési követelményektől eltérő - követelményeket állapíthat meg. Az üdülöházass területen korlátozza az épületmagasságot. A hatályos településrendezési eszközök a VpRT területfelhasználásaival, illetve az azokat meghatározó országos jogszabályokkal összhangban készültek.



Tihanyra vonatkozó vízparti-rehabilitációs terv térképi kivágata

Az útterületeken belüli övezetváltás nem ellentétes a vízpart-rehabilitációs terv lehatárolásával.

4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

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

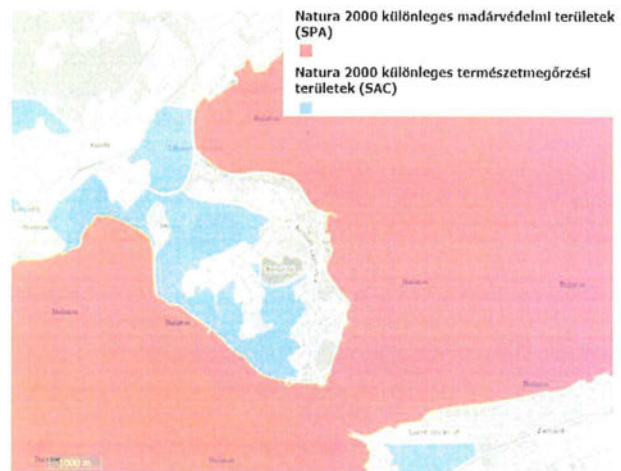
4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A tervezett módosítás - mint ahogy a Tihanyi-félsziget majdnem egésze - a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része. A felülvizsgálat során érvényesítésre kerültek a magasabb rendű jogszabályok illetve a természetvédelmi kezelési terv előírásait. Ezt az elvet vettük figyelembe a módosítás során is. A módosítás táj-és természetvédelmi szempontú hatásával nem számolunk.

- **Natura 2000 hálózat**

Tihany területének nagy részét érinti Natura 2000 SCI terület. Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek: a Balaton SCI - tómeder területe - (HUBF30002), illetve a Tihanyi-félsziget SCI (HUBF20006), mely a - belterület, illetve a kertés- és általános mezőgazdasági területek kivételével - a félsziget nyugati és déli része. A Balaton (HUBF30002) egyben különleges madárvédelmi terület is.

A módosítással érintett terület nem része a Natura 2000 hálózatnak.



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

- **Országosan védett természeti és táji értékek**

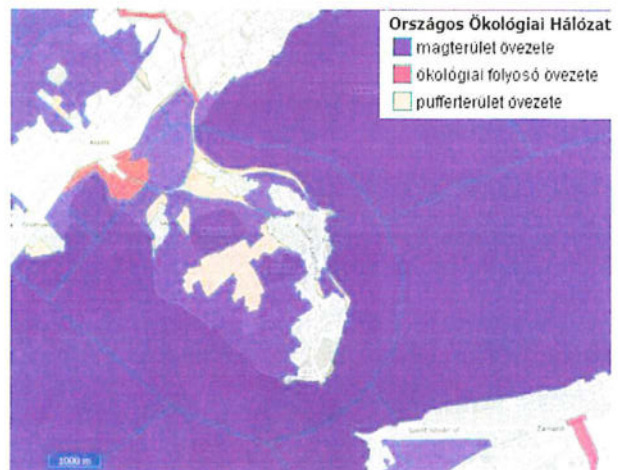
Tihany majdnem teljes közigazgatási területe, így a teljes módosítással érintett terület országos jelentőségű védett természeti terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet (a továbbiakban: KTM rendelet) alapján. A KTM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a védetté nyilvánítás célja a táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme, és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása.



Balaton-felvidéki Nemzeti Park területek elhelyezkedése Tihanyban
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

- **Ökológiai hálózat övezete**

Az ökológiai hálózat övezeteit az MATrT határozza meg magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetekre bontva. A módosítással érintett területet nem érintik az ökológiai hálózat övezetei.



Nemzeti Ökológiai Hálózat elhelyezkedése
Tihanyban
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

- **Tájképvédelmi terület és Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**

A tájképvédelemmel foglalkozó övezeteket az MATrT határozza meg. A módosítással érintett területet a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete nem érinti, a Tájképvédelmi terület övezete érinti. A tervezett fejlesztés, illetve a településrendezési eszközök módosítása - a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet - tájképvédelmi terület övezet előírásaival összhangban vannak.

4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. Az Eljr. 18. § (1) bekezdése értelmében az egy hektár terület meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során kell az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték fenntartását igazolni. A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, s a módosítással csak közlekedési területen belül történik övezetváltás, így nem kell számolni a biológiai aktivitásérték változásával.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI, FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

A Tihanyi-félszigeten a zöldfelületi rendszer elemei:

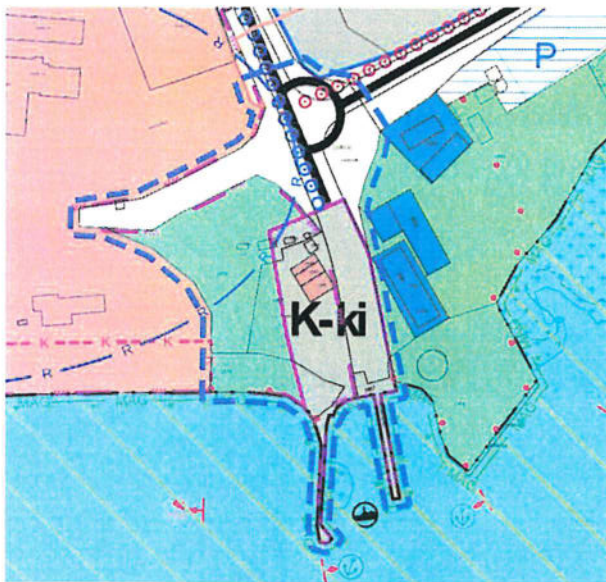
- Területfelhasználási egységek:
 - erdőterületek
 - mezőgazdasági területek - gyepek, szőlő, gyümölcs, kertes mezőgazdasági területek
 - zöldterületek
 - különleges beépítésre nem szánt területek
- Egyéb:
 - vonalas szerkezeti elemek: fasorok
 - telken belüli zöldfelületek.

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere. Ennek megőrzésére a módosítások során is törekedni kell. Jelen módosítás során nem változik a zöldterületek, zöldfelületek aránya, elhelyezkedése.

6. KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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

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



TSZT tervezete a módosítással érintett területen



Módosított telekosztás hivatalos térképe

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

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

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

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

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

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

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

7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezési területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából. Várható környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközök módosítása nem okoz változást. A területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincsen.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Tihany Község Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A - településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként - 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés szükségességéről a vélemények beérkezését követően döntött a testület, környezeti értékelés elkészítése nem vált indokolttá.

VII. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET: ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK



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

K I V O N A T

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

130/2023.(VIII.10.) számú határozat

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

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

Határidő: 2023. szeptember 30.

Felelős: polgármester

Kapja: főépítész, kérelmező

Tószoki Imre sk.
polgármester

Dr. Percze Tünde sk.
jegyző

A kiadmány hiteles:

Tihany, 2023. december 1.



B. MELLÉKLET: MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ

GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT.
8600 Siófok, Sziget u. 1.
Tel.: 06-30-256-0326

Tihany
belterület

A munkarész neve
Munkaszám: /2023

Adatszolgáltatás iratkozási száma 2/ /2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
az 1861/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
M: 1:2200

Címkeördínések			
Hely:	Pr:	T:	N:
1861/2	1	561775	17250

Megelőzi a által készített vázrajz átvezetését

Változás: előző állapot						Változás: új állapot						Tulajdonosi és egyéb jogok	Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alkalmazás	Terrén	Alkalmazás	Terrén	Alkalmazás	Helyrajzi szám	Alkalmazás	Terrén	Alkalmazás	Terrén	Alkalmazás			
1861/2	kvitt. földrajzi szám	0,2274	kvitt. földrajzi szám	0,2274	kvitt. földrajzi szám	1861/2	kvitt. földrajzi szám	0,2274	kvitt. földrajzi szám	0,2274	kvitt. földrajzi szám	0,2274		
Összesen:						Összesen:								

A változás ábrarajzának megnevezése tartalom:

Siófok, 2023.02.03.

Készítő:

Völgyzugoly Műhely Kft.
Földmérési sz. szám: 7233

Minőségellenőrző:

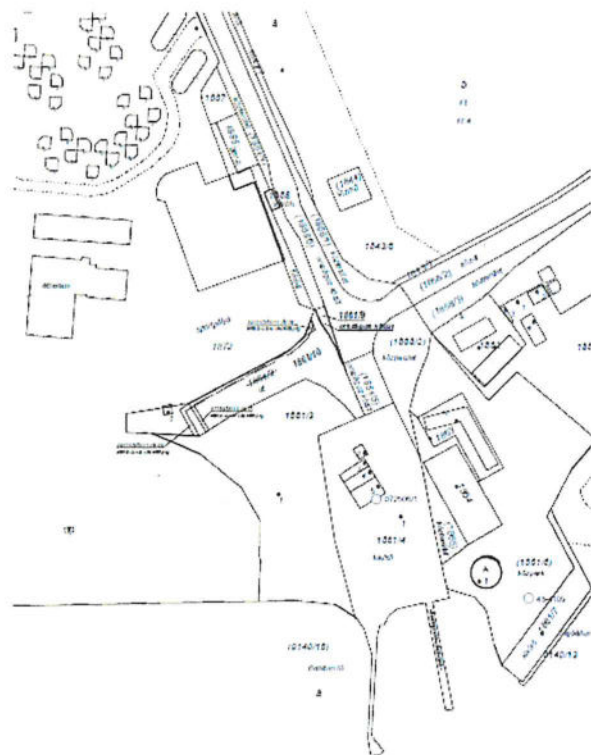
Szilágy Csaba
Földmérési min. szám: 16052003

A vázrajz módosítását lejegyzésre nem alkalmas!

A helyrajzi számok és területszámítás négyes. Ez a záradék a kecskésztől számított egy évig hatályos.

Beszámoltatva, 2023. hó. nap.

Zárásnap: P.m.
Földrajzi min. szám:



TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS FELJEGYZÉSE
- megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslatról -

Tihany Község területét érintő, *Rév környezete* vonatkozásában a TRE 15. számú módosítása kapcsán a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bek. a) pontja alapján a következő tartalommal határozom meg.

I. A Völgyzugoly Műhely Kft. által készített dokumentáció tartalma előzetesen egyeztetésre került. A Helyi Építési Szabályzat részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület bemutatása
2. Fejlesztési cél – Szabályozási koncepció
3. A változással érintett területek - A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang
4. Tájrendezési javaslat
5. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
6. Közlekedési alátámasztó munkarész

Tihany, 2024. október 22.

.....
Lehoczky Zsuzsanna
települési főépítész