

Szám: 01/ 439 - 6 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. március 12-i soros, nyilvános ülésére

Tárgy: Tihany község településrendezési eszközök 17. sz. módosításának partnerségi egyeztetésre készített dokumentációjának továbbá a települési főépítési feljegyzés megtárgyalása

Mellékletek: 1. melléklet Véleményezési dokumentáció
2. melléklet Főépítési feljegyzés

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző

Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

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!

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 2026. január 28. napján megküldött, VE/53/114-1/2026. számon törvényességi felhívást adott ki Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének, a Tihany Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1701 hrsz-ú ingatlant érintő felülvizsgálata kapcsán.

A törvényességi felhívást a Képviselő-testület 74/2026. (II.19.) határozatával elfogadta és a HÉSZ javítását határozza el, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ (1) bekezdés b) pontja alapján, a 69.§ (2) bekezdésben foglaltak szerint, rövid eljárás keretében. A Képviselő-testület HÉSZ véleményezési dokumentációjának előkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ (1) bekezdés b) pontja értelmében, *a (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás... b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik.*

A 69.§ (2) az alábbiakat mondja ki:

A rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 64. § (1) bekezdésében meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha ca) az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy

cb) záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 napon – belül adja ki.

A törvényességi felhívásban jelzett problémát a HÉSZ általános előírásai közé beillesztendő alábbi mondattal lehet javítani:

„Az építési helyet az előkert, oldalkert és hátsókert mértéke határozza meg. Amennyiben a szabályozási terv az adott telekre vonatkozóan építési helyet ábrázol, úgy az építési helyet a szabályozási terven jelöltek szerint kell meghatározni a szöveges előírásoktól függetlenül.”

Emellett a szabályozási tervlapon is javítani kell az építési hely jelölését rajzi feldolgozásból eredő hiba miatt.

A fentiek alapján előkészített véleményezési dokumentáció, továbbá a települési főépítész feljegyzése az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat szerinti véleményezési dokumentáció és főépítész feljegyzés elfogadására.

HATÁROZATI JAVASLAT:
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2026. (III. 12.) határozata

1. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, a Tihany Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1701 hrsz-ú ingatlant érintő 17. számú módosítását határozza el, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 69.§ (1) bekezdés b) pontja alapján, a 69.§ (2) bekezdésben foglaltak szerint, rövid eljárás keretében.
2. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat mellékletét képező véleményezési dokumentációt megismerte, megtárgyalta és elfogadja.
3. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat mellékletét képező a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról szóló önkormányzati főépítési feljegyzést megismerte, megtárgyalta és elfogadja.
4. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert és a települési főépítést, hogy a Korm. rend. 69.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti rövid eljárás lefolytatása érdekében szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Határidő: haladéktalanul

Felelős: polgármester, települési főépítész

Tihany, 2026. március 6.



Kötél Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás
jegyző



TIHANY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

17. SZ. MÓDOSÍTÁSA

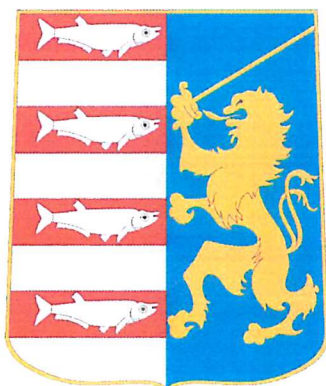
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Megbízó

Tihany Község Önkormányzata

Kötél Balázs, polgármester

8237 Tihany, Kossuth u. 12.



Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

70-938-3224, 20-9138-575

vzm@vzm.hu

Aláírólap

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



Kéthelyi Márton
okl. tájépítészmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Varga-Végh Anna
okl. településmérnök



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

Főépítész **Varga Kata**

Tihany_TRE mod17_egyezt_260304.doc

VZM 1917/25

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	6
II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	6
Tihany község Önkormányzat képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) rendeletének módosításáról	6
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	8
1. Módosítással érintett terület bemutatása.....	8
1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	8
1.2. Hatályos településrendezési eszközök	10
2. Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció.....	13
3. Környezeti hatások és feltételek	14
VII. Mellékletek	15
A. melléklet: Törvényességi felhívás.....	15
B. melléklet: Önkormányzati határozatok	17

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

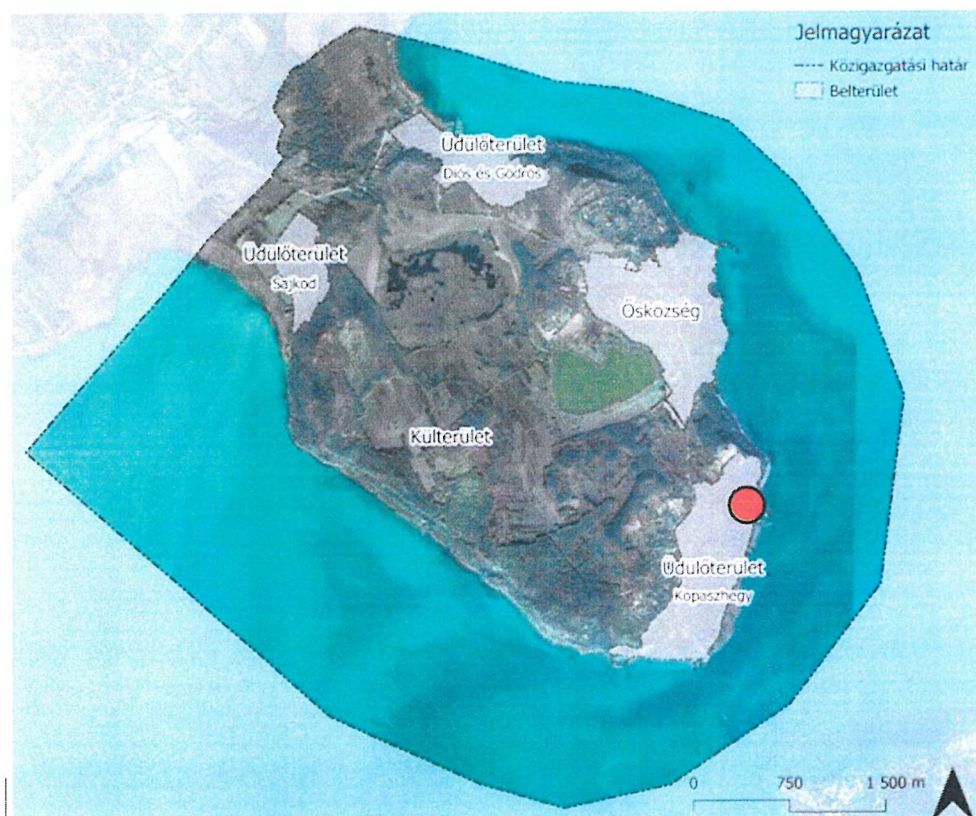
Tihany településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosultak. A község hatályos településrendezési eszközei:

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

Tihany Község Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött az 1701 hrsz.-ú ingatlantulajdonos kezdeményezésére. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

Előzmények:

A módosítás az 1701 hrsz.-ú ingatlant érinti. Ezen ingatlan vonatkozásában már 2025. márciusában indult egy módosítási eljárás, amely szintén a meglévő épületet figyelembe vevő építési hely kijelölésére, valamint a HÉSZ és a szabályozási terv rajzi korrekciójára irányult, melyet az önkormányzat a 30/2025. (XII.12.) sz. önkormányzati rendeletével (továbbiakban: módosító rendelet) elfogadott. A jóváhagyást követően a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Főispánja 2026.01.27-én, 13:26:08-kor kelt, VE/53/114-1/2026. hivatkozási számú levelében törvényességi felhívással élt Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testülete által alkotott, Tihany Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendeletének 1701 hrsz.-ú ingatlant érintő felülvizsgálata alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (1) bekezdés a) pontjában, valamint a 134. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI.26.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglaltak alapján. Ezt figyelembe véve, egyeztetve a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészével, a módosító rendelet előírásainak a pontosítása vált szükségessé.



Módosítással érintett hétvégiházas területek Tihany területén

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

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSI FOLYAMATA

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítások - ahogyan az előzőekben bemutatásra került - kielégítik az Eljr. 69.§ (1) d) pontjában foglaltakat, így a településrendezési eszközök módosítása rövid eljárás keretén belül történik.

A rövid eljárás szabályait az Eljr. 69. §-a tartalmazza. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti.

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

Rövid eljárás során a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül. Határidőn belül érkezett észrevételeket és javaslatokat fel kell tölteni az E-TÉR felületre. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.

A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést előírja.

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

A véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Rövid eljárás esetén a záró szakaszban akkor kötelező egyeztető tárgyalást tartani, ha az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek. A záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon belül, vagy egyeztető tárgyalás esetén 15 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

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

DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

Jelen dokumentáció Tihany község településrendezési eszközök 17. sz. módosításának partnerségi egyeztetésre készített dokumentációja.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Tihany község Önkormányzat képviselő-testületének
.../2026. (.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló
5/2015. (IV.10.) rendeletének módosításáról

[1] A településrendezési eszközök módosítása a 1701 hrsz. -ú ingatlan építési helyére, illetve az építési helyre vonatkozó előírások pontosítására vonatkozik.

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

[3] Tihany község Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet 45. § (12) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Az építési helyet az előkert, oldalkert és hátsókert mértéke határozza meg. Amennyiben a szabályozási terv az adott telekre vonatkozóan építési helyet ábrázol, úgy az építési helyet a szabályozási terven jelöltek szerint kell meghatározni a szöveges előírásoktól függetlenül.”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet 140. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv)

„ad) 1.4.szelvény: Kopaszhegy (SZT-4/M8)”

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet 1.4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

4. §

E rendelet a kihirdetést követő 3. napon lép hatályba.

Kötél Balázs
polgármester

Jurics Tamás
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2026. ...

Jurics Tamás
jegyző

1. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett területek Tihany belterületén lévő hétvégi házas területen helyezkedik el Kopaszhegy (és Halásztelep) településrészekben.

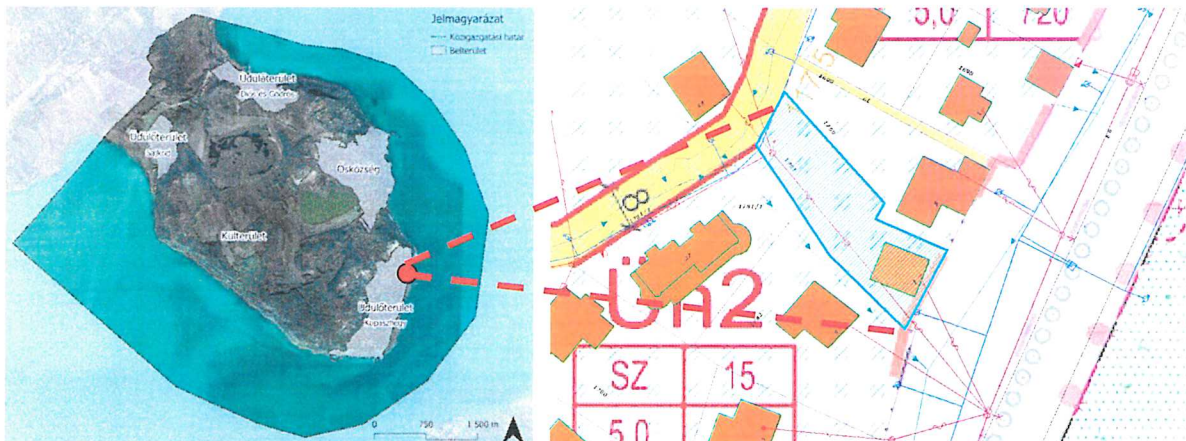
A település déli részén, a Kenderföldről északra található a Halásztelep és a Kopaszhegy.

A Kopaszhegy déli és keleti - jó kilátással bíró - oldalain a korábbi szőlőhegyi funkciót majdnem teljes egészében átvette az üdülőfunkció. A területet a Szántódi révet és az ösközséget összekötő Kossuth Lajos utcáról társítják föl az Alsó- és Felső-Kopaszhegyi utak. Az utak - szőlőhegyi utak örökségeként - viszonylag kis szabályozási szélességűek, s kevés kitérővel rendelkeznek. A szintvonalakkal párhuzamosan futó utak zsákutcaként jelennek meg, nem megoldott - gyalogos utak kivételével - a lejtőirányú kapcsolat.

Az Alsó- és Felső-Kopaszhegyi úton viszonylag egyenletes telekosztás figyelhető meg, ahol jellemzően oldalhatárosan állnak a házak. A jobb kilátás érdekében a Kopaszhegyet feltáró utak északi részén az üdülők jellemzően a telkek felső részén, az út déli oldalán kis előkerttel állnak. A házak a meredekebb területrészekben a szintvonalra merőlegesen állnak, azonban a kisebb ejtésű területeken már befordulnak, utcával párhuzamosan állnak. A hegyen található épületek léptéke egymáshoz megfelelően igazodik a tömegformálást tekintve: egy vagy kétszintes, esetenként tetőtérbeépítéses, magastetős építmények jellemzőek.

A Kopaszhegy északi részén a mai napig a kertes mezőgazdasági területhasználat figyelhető meg, hiszen a meredek lejtés miatt nem tudott beépülni. Egybefüggő nagy szőlőterületek itt, illetve a Felső-kopaszhegyi út keleti részén találhatóak. A hegyen az üdülőfunkcióval keveredni kezdett az utóbbi évtizedekben a lakófunkció. A területrészt kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek teljes egészében hiányoznak. A hétvégi házas üdülőterület léptékétől teljes egészében eltér a hegy keleti részén, a Felső- és az Alsó-Kopaszhegyi út között zárványként megjelenő Echo Residence négy csillagos üdülőterület. Az üdülőterületen szállodai szobák mellett apartmanszobák kerülnek kiadásra. A két háromszintes épület teljes panorámával rendelkezik a tó irányába. A 7117. j. országos mellékút mellett található az Adler fogadó és panzió. A területen további kereskedelmi szálláshelyek, panziók is találhatóak, azonban ezek léptéke nem tér el jelentősen a területre jellemző beépítéstől.

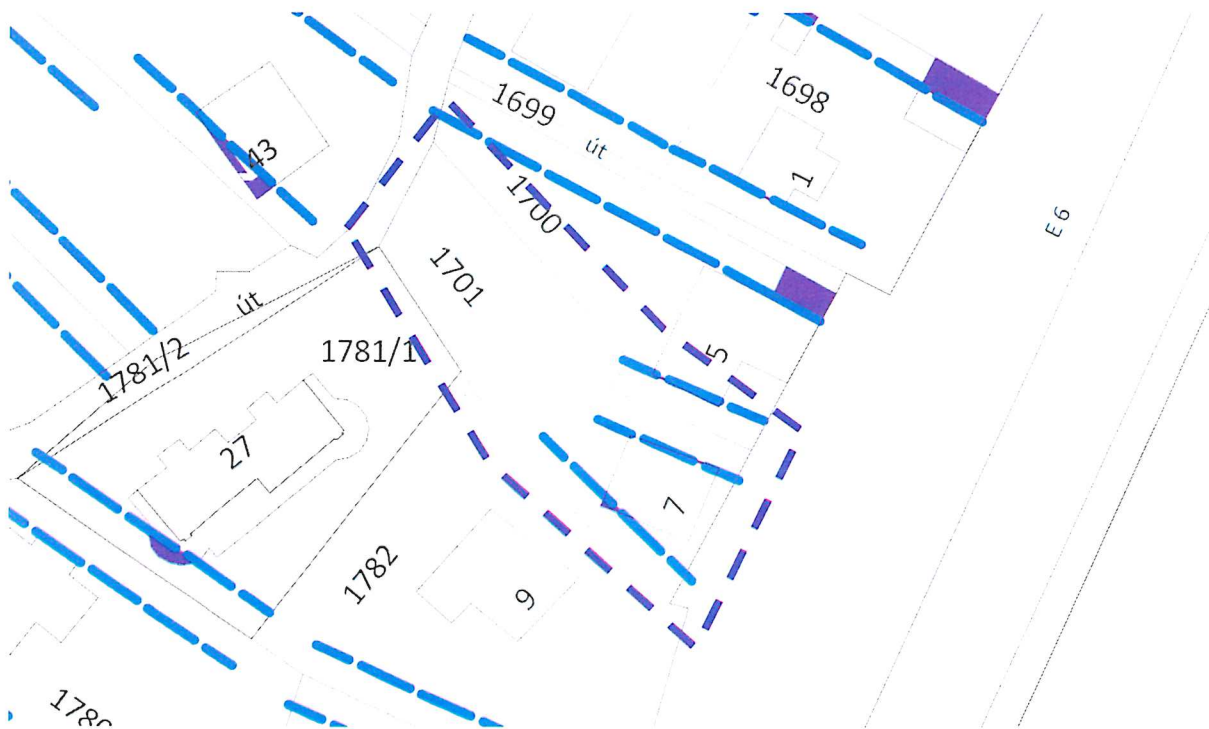
Halásztelep a Kopaszhegy és a Kenderföldrök közötti területrész a Halász utca mentén. A Halásztelep üdülő funkciójú kialakítása már a 20. század elején megkezdődött. A terület beállt képet mutat, kevés beépítetlen, foghíjtelek található rajta. A hétvégi házas területen a földszintes vagy tetőtérbeépítéses házak jellemzők. A terület majd egy évszázados kialakulása miatt jól megfigyelhető az egyes korok üdülőépítészete: a 20-as évek villái mellett a mai modern kor villái is megtalálhatók.



A módosítással érintett 1701 hrsz.-ú ingatlan a Kopaszhegy alsó részén a 7117. j. összekötőút és az Alsókopaszhegyi út között fekszik. Az ingatlan 519 m² alapterületű, s rajta egy 62 m² alapterületű ház található, így a beépítettség ~11,9%. Az ingatlan jelentős szintkülönbséggel bír, az épület a telkek alsó részén található.

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

Az érintett ingatlanon található meglévő épület kilógott a módosító rendelet készítésekor - a vizsgálatok alapján - a meglévő oldalkertből és hátsókertből.



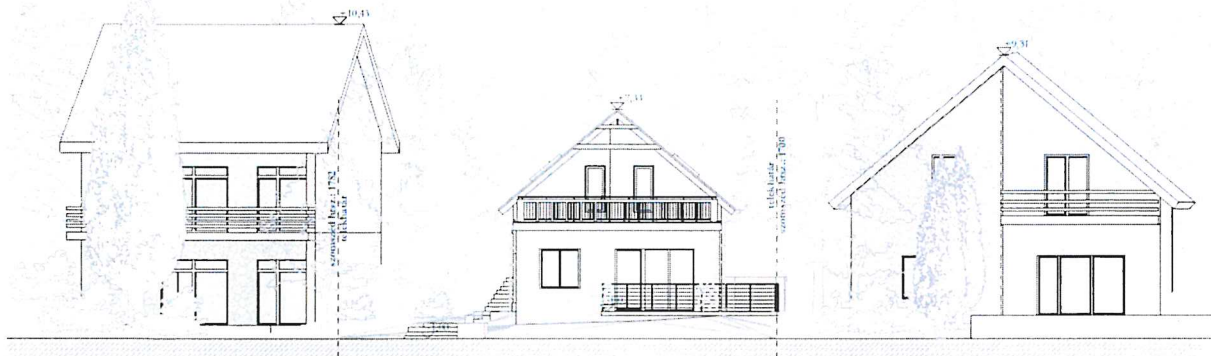
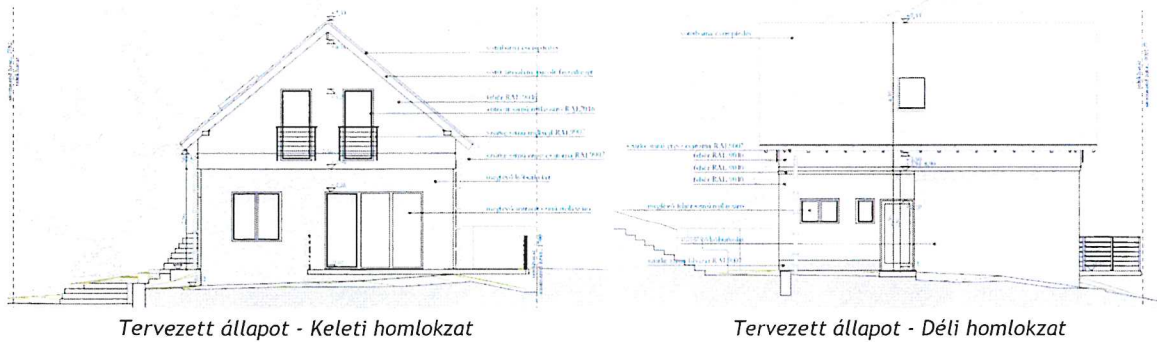
Az 1701 hrsz.-ú ingatlanon az 1950-es évek óta áll egy engedéllyel épült épület. Az épület tulajdonosának szándéka a korábbi lapostetős épületen magastetőt létesíteni az Úh2 építési övezet beépítési paramétereinek megfelelően, melynek részeként a tetőtér beépítésre kerülne. Az épület funkciója változatlanul egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület lenne, a tervezett tető hajlásszög 40°; az épület gerincmagassága a földszinti padlószinthez képest +7,33 m; a tervezett épületmagasság 4,99 m; s a telek beépítettsége, zöldfelületi mutató nem változna. Az ingatlan bővítésére korábban a tulajdonos engedéllyel rendelkezett a tető részleges kialakítására. A módosító rendelet a változtatási szándékot lehetővé tevő építési hely kijelölésére irányult ezt követően.



Meglévő állapot - Keleti homlokzat



Szomszédos ingatlanok



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

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A község hatályos településrendezési eszközei:

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

A településen hétvégiházias üdülőterületi területfelhasználási egységbe kerültek: Fürdőtelep (Váralja utca délnyugati része, Váralja utca északi része, Garay János utca); Sajkod, Diós és Gödrös jelentős része; Kopasz-hegy jelentős része.

Hétvégiházias területe építési övezeteiben legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetek építési telkein üdülő, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, sport rendeltetés helyezhető el. Hétvégiházias üdülőterületen lakóépület nem helyezhető el. Az építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület létesíthető. Üh jelű építési övezetben, a felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni HÉSZ vonatkozó előírásait.

Két építési övezet került kijelölésre üdülőházas területeken, azonban hasonló nagyságrendű épületek elhelyezését teszi lehetővé szabadonálló módon.

- Üh1 jelű építési övezetben a kialakítható telekméret 1500 m², a legnagyobb beépítettség 10%.
- Üh2 jelű építési övezetben kisebb telken intenzívebb beépítést tesz lehetővé: a kialakítható telekméret 720 m², a legnagyobb megengedhető beépítettség 15%.

A HÉSZ 2. mellékletének 13. sz. függeléke alapján a telekalakítási és beépítési paraméterek a következők hétvégiházias terület építési övezetiben:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épület-magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
1	Üh1	SZ	1500	18	10	10	5,0	80
2	Üh2	SZ	720	16	15	15	5,0	70

83. § (1) Hétvégi házas terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétvégi házas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

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

(3) Hétvégi házas terület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(4) Hétvégi házas terület építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.

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

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

(7) Hétvégi házas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény,
- komposztáló.

(8) Hétvégi házas terület építési övezeteiben előkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el kerti építmények közül tárolásra szolgáló műtárgyak.

(9) Hétvégi házas terület építési övezeteiben hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- mosókonyha,
- nyárikonyha,
- gépjármű- és egyéb tároló épület.

(10) Az építési övezet építési telkén új gépjárműtároló, garázs építési telken belül

- a (2) bekezdés szerinti épülettel egy tömegben,
- terepszint alatt,
- előkertben támfalgarázként[92] helyezhetők el.

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

(13) A hétvégi házas terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 13. sz. függelék szerint kell meghatározni.

A módosítással érintett ingatlan a kisebb kialakítható telekmérettel bíró, de nagyobb megengedett legnagyobb beépítettséget lehetővé tevő Üh2 építési övezetbe tartozik. A 15%-os beépítés legfeljebb 77,85 m²-es épület építését tenné lehetővé, ami 15 m²-rel nagyobb a meglévő épületnél. Az ingatlanon található meglévő, engedéllyel rendelkező épület kilóg mind a HÉSZ által meghatározott legkisebb oldalkerti építési határvonalból, mind a hátsókerthi építési határvonalból, mivel az ingatlanak jelenleg csak az Alsókopaszhegyi út felől van közterületi kapcsolata.

A módosító rendeletben az építési hely feltüntetésére került sor a kialakult helyzet orvoslására, figyelembe véve az OTÉK és a HÉSZ hatályos előírásait:

OTÉK 35. § (3) bekezdése lehetőséget ad rá, hogy a HÉSZ eltérést állapítson meg, amit jelen esetben az építési hely kijelölésével tett meg a módosító rendelet, s nem a normaszövegben.

OTÉK 35. §

(3)¹²³ Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,

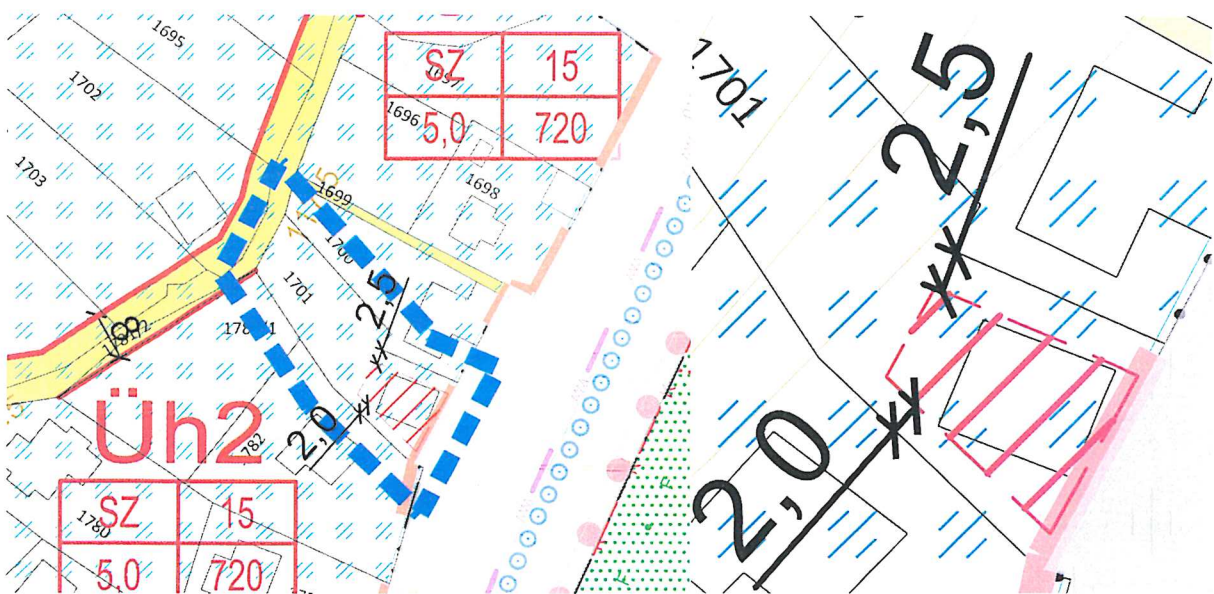
...

A HÉSZ 45. § (11) bekezdése állapítja meg, hogy szabadonálló beépítési mód esetében mi tekinthető az oldalkert legkisebb méretének, ugyanakkor, a (12) bekezdés tekinthető irányadónak, miután a szabályozási terven az építési hely szerepel.

HÉSZ 45. §

11) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

(12) A település területén, amennyiben egy építési telekre vagy telekre a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmények csak a megjelölt helyen helyezhetők el.



Kivágat a hatályos szabályozási tervből, Kopaszhegy

2. FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A kialakult helyzet rendezése érdekében a HÉSZ pontosításra kerül az alábbi rendelkezéssel:

45.§

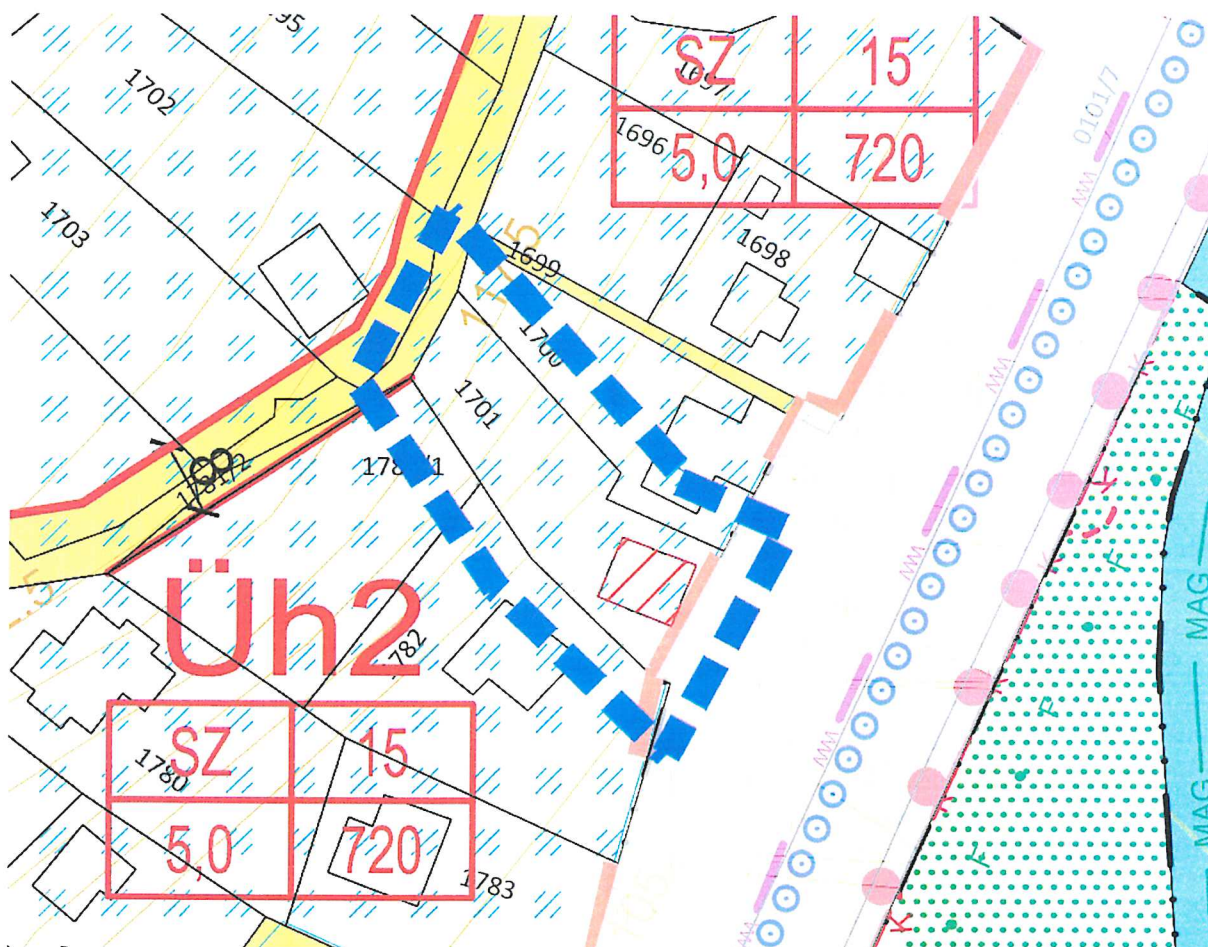
„(12) Az építési helyet az előkert, oldalkert és hátsókert mértéke határozza meg. Amennyiben a szabályozási terv az adott telekre vonatkozóan építési helyet ábrázol, úgy az építési helyet a szabályozási terven jelöltek szerint kell meghatározni a szöveges előírásoktól függetlenül.”

A rendelkezés célja a korábbi szabályozási ellentmondások feloldása, amelyek az elő- és oldalkerti előírások és a meglévő épület elhelyezkedése között keletkeztek. A módosítás lehetővé teszi, hogy a telekre jelölt építési hely felmentést biztosítson az elő-, oldal- és hátsókerti előírások betartása alól.

Ennek következtében megnyílik a lehetőség a teljes alsó szint fölötti tető és tetőtér kialakítására, a meglévő épület adottságaihoz igazodó, szabályozási terv szerinti beépítési keretek között.

Ennek megfelelően a településszerkezeti terv nem módosul.

Az építési hely a továbbiakban a szabályozási terven is pontosításra kerül az alábbiak szerint, figyelembe véve a meglévő épületet: az építési hely az épület kontúrjához igazodva került meghatározásra.



Szabályozási terv módosítási javaslata

3. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

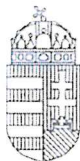
A módosítással érintett területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából. Várható környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő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

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

VII. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET: TÖRVÉNYESSÉGI FELHÍVÁS

Aláíró: Takács Szabolcs főispán
2026.01.27. 13:26:08



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

FŐISPÁN

Ügyiratszám: VE/53/114-1/2026. Tárgy: Törvényességi felhívás
Ügyintéző: dr. Sinkó Katalin
Telefon: 88/620-021

Tihany Község Önkormányzata
Képviselő-testülete
Tihany

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) által alkotott, Tihany Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 1701 hrsz.-ú ingatlant érintő felülvizsgálata alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdés a) pontjában, valamint a 134. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI.26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. Rendelet) 2. § (2) bekezdésében foglaltak alapján

törvényességi felhívással

élek.

A Tihany Község területén található 1701 hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) a HÉSZ az Üh2 övezetbe sorolta, az Ingatlanon jelenleg egy szabadon álló épület áll. Az Ingatlan érintően az oldalkert méretét a HÉSZ 45. § (11) bekezdése szabályozza, mely szerint szabadon álló beépítés esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m, jelen esetben 3,0 m.

Az Ingatlanon az építési hely kijelölése a HÉSZ 1.4. mellékletét képező SZT-4/M6/M7 szabályozási tervlapon (a továbbiakban: Tervlap) nem biztosítja a HÉSZ 45. § (11) bekezdésében foglalt minimális oldalkert méretet. A Tervlapon – a 1701 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az oldalkertbe eképpen benyúló építési hely jelölése és a HÉSZ 45. § (11) bekezdése nincs összhangban, ami a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdésében foglalt normavilágosság elvébe ütközik.

Az Mötv. 134. § (1) bekezdése alapján felhívom a Képviselő-testületet, hogy legkésőbb a törvényességi felhívásnak a TFÍK felületére történő feltöltését követő kilencven napon belül a jogszabálysértést szüntesse meg. Intézkedéséről, egyet nem értése esetén indoklásáról írásban – a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet írásbeli Kapcsolattartás felületén keresztül – a fenti határidőig tájékoztatni sziveskedjen.

8200 Veszprém, Megyeház tér 1. Szígnóza: Dr. Czaun Katalin
telefon: 88/620-051, fax: 88/550-832, e-mail: foispan@veszprem.gov.hu főosztályvezető
KRID azonosító: 607706357 2026.01.23. 10:10:37

2


Felhívom a figyelmet arra, hogy a Korm. Rendelet 7. § a) pontja értelmében a törvényességi felhívás tartalmáról települési önkormányzat esetén a polgármester tájékoztatja a képviselő-testületet. A 9. § d) pontja pedig előírja, hogy a törvényességi felhívás eredménytelen, ha az érintett a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig a vármegyei kormányhivatalt nem tájékoztatja.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy amennyiben a jogszabálysértés megszüntetésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik le, az Mót. 134. § (2) bekezdése alapján a törvényességi felügyeleti eljárás egyéb eszközeinek alkalmazásáról mérlegelési jogkörben döntök.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán

 A dokumentum elektronikus aláírású.
2016.01.28 09:20:23
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Kádrányos TFK/TFK

B. MELLÉKLET: ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közlekedési és közműterület - Országos út területe
- Közlekedési és közműterület - Helyi út területe
- Zöldterület
- Vizgazdálkodási terület
- Építési hely
- Közforgalom számára átadott magánút területe
- Magánút területe
- Telek nem építhető része
- Közlekedést szolgáló építmények elhelyezése szolgáló terület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási szeleség
- Kötelező megszűntető jel
- Megtartandó fasor

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK

- Építési övezet
- Övezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Településközpont terület
- Üdülőházas terület
- Hétfélehasas terület
- Különleges terület - szabadidő központ
- Különleges terület - kikötő
- Különleges terület - strand

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Közpark
- Közkert
- Természetközeli közkert
- Erdőterület - védelmi
- Általános mezőgazdasági terület - szőlő
- Vizgazdálkodási terület - vízbasin
- Vizgazdálkodási terület - tömreden belül
- Vizgazdálkodási terület - tömreden kívül

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

ORÖKSÉGVÉDELMEK

- Nyilvánított régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet

TÁJ- ÉS TERVÉSZETVEDELMEK

- Európa diploma terület határa
- NATURA 2000 terület
- Fokozottan védett terület határa
- Országos ökológiai hálózat - puffertérület határa
- Országos ökológiai hálózat - puffertérület határa
- Tervezett, új szabályozási partervonal
- Meglévő, korábbi jogi partervonal
- Tömreden megartandó feltöltés, mőio
- Parti sétány kialakítására alkalmas nyomvonal

VIZPART REHABILITÁCIÓS TERV HATÁLYA

- Vizpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa
- Telek közhasználat alól ej nem zátható terület
- Hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
- Strandolásra alkalmas partszakasz
- Meglévő hajóállomás
- Meglévő, engedélyes rendelkező vitorlásokkötő
- Meglévő, engedélyes alatt lévő kikötő
- Beépítetlen megartandó parti területsáv
- Tervezett, új szabályozási partervonal
- Meglévő, korábbi jogi partervonal
- Tömreden megartandó feltöltés, mőio
- Parti sétány kialakítására alkalmas nyomvonal

EGYÉB

- Vádótvonal
- Felzárkóztatás veszélyes terület határa

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

ORÖKSÉGVÉDELMEK

- Helyi védelemre tervezett építeny

EGYÉB

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

TOVÁBBI ELEMEK

KÖZLEKÉDÉS

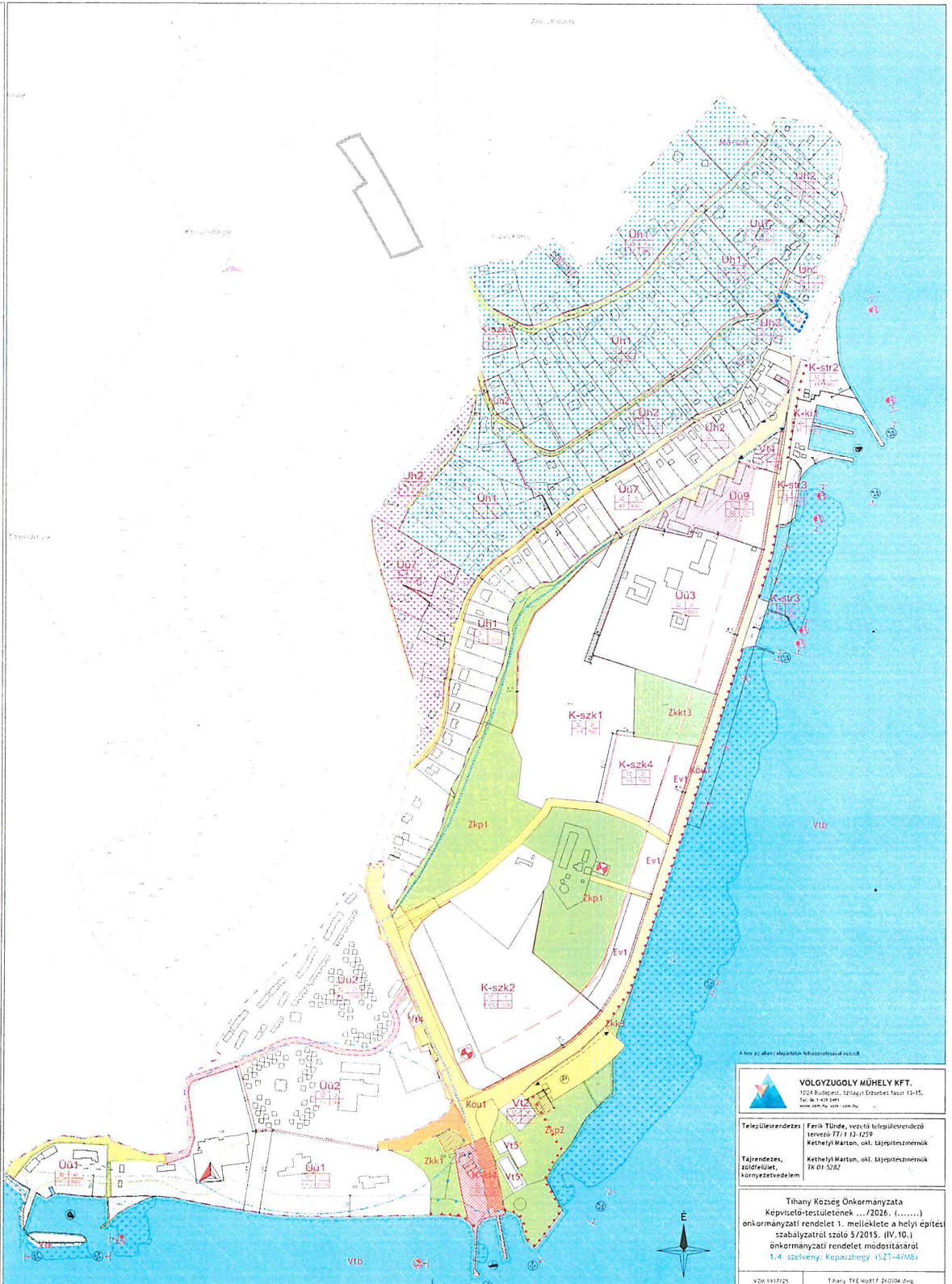
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút nyomvonala
- Kijelölt kerékpáros nyomvonal
- Gyalogút
- Parkoló

KÖZMŰ, HÍRKÖZLES

- Antenna, átjátszó torony
- Személyzetiemele
- Közműsáv

EGYÉB

- Földtani veszélyforrás terület III. kategória
- Földtani veszélyforrás terület II. kategória
- Nádas
- Geodetizálisan nem bemért, meglévő épület
- Alapterképen nem szereplő lebontott épület
- A szürkével kitakart rész csak tájékoztató jellegű
- Módosítással érintett terület hatálya



VOLGYUGOLY MŰHELY KFT.
1024 Budapest, Széchenyi Erzsébet fasor 10-15.
Tel. No. 1 430 3471
www.volgyugoly-muhely.hu

Teljesítésrendező: Ferik Tünde, vezető településrendező
tervező: 77 1 12 1259
Kethelyi Márton, okl. tájépítésmérnök

Tájrendező, földterület, környezetvédelem: Kethelyi Márton, okl. tájépítésmérnök
74 01 5282

Tihany Község Önkormányzata
Képviselő-testületének .../2024. (...) ...
önkormányzati rendelet 1. melléklete a helyi építési
szabályzatról szóló 5/2015. (IV. 10.)
önkormányzati rendelet módosításáról
1.4. szelvény: Kopaszhegy 15271-4/MB

VDM 1917/25 Tihany, TKE M0877 263004.dwg



TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.
Tel: 87/538-030
foepitesz@tihany.hu onkormanyzat@tihany.hu

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS FELJEGYZÉSE

TRE 17. számú módosítása a Tihany 1701 hrsz. ingatlanra vonatkozó építési hely kijelölése kapcsán

Tihany 1701 hrsz. ingatlan vonatkozásában a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés a) pontja alapján a következő tartalommal határozom meg.

A Völgyzugoly Műhely Kft. által készített dokumentáció tartalma előzetesen egyeztetésre került, majd a Képviselő-testület az előterjesztési javaslatot elfogadta, mellyel a telepítési tanulmánytervet elfogadhatónak ítélte.

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:

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

Jóváhagyandó munkarészek:

- a) **Szabályozási tervlap** módosítása a változással érintett területre
M= 1:4 000, vagy a szabályozás megértéséhez szükséges mélységben
- b) **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása**
A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- a) Településrendezési javaslat
- b) Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- c) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE – az államigazgatási szervekkel történt egyeztetést követően határozható meg, külön képviselő-testületi döntést igényel a szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti tartalommal.

Tihany, 2026. március 05.

Varga Kata
települési főépítész