



TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.

Tel:87/538-030

onkormanyzat@tihany.hu

Ügyiratszám: 01/ 1646 - 8 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. szeptember 17-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: Tihany 1701 hrsz. vonatkozásában a partnerségi egyeztetés lezárása és a záró szakasz indítására vonatkozó határozat meghozatala

Mellékletek: Tihany TRE mód 17. záró dokumentáció, térképi melléklettel,
Településtervezői válaszok,
Települési főépítész feljegyzése

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző

Előterjesztést készítette: Varga Kata főépítész

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

☒

Szociális Bizottság

☐

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 116/2023. (VII.13.) határozatával és a 147/2023. (IX.28.) számú döntésével kiegészített határozatával támogatta – Dr. Várhelyi Endre és Várhelyi Éva kérelmére – a helyi építési szabályzat módosítását a Tihany 1701 hrsz.-ú ingatlanon lévő üdülőépület bővítése vonatkozásában azzal, hogy „a már meglévő, használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező épület, épületrész építési helyen

kívül átalakítható, korszerűsíthető, szintszáma az építménymagasság figyelembevételével növelhető, de alapterület csak építési helyen belül bővíthető”.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Eljr.) rögzítettek szerint szükséges a TRE módosítás eljárási szakaszait folytatni.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Osztálya tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy az eljárást megindító 116/2023. (VII.13.) számú határozat, valamint az azt kiegészítő 147/2023. (IX.28.) számú határozat nem volt megfelelő, így azokat vissza kellett vonni (Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 180/2024. (XI.28.) határozatában visszavonta korábbi eljárást megindító, támogató határozatait), tekintettel arra, hogy a településrendezési szerződést csak a kérelmező által készített telepítési tanulmányterv benyújtása, elfogadása után lehet megkötni, elfogadni, melyet a kérelmezők akkor nem csatoltak.

A kérelmezők továbbra is fenntartották az üdülőépület bővítési szándékukat, ezért a jogszabályban előírt telepítési tanulmánytervet az erre jogosultsággal rendelkező Völgyzugoly Műhely Kft.-től megrendelték, mely elkészült a Kft.-vel a korábban egyeztetett szempontok alapján és a telepítési tanulmánytervet benyújtották Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elé, így a TRE módosítás, annak teljes eljárási szakasza ismételten elindulhatott. A Tihany, 1701 hrsz.-ú ingatlan beépítésére vonatkozó telepítési tanulmányterv és területrendezési terv elkészült a Völgyzugoly Műhely Kft által a korábban egyeztetett szempontok és szerződés alapján.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSI FOLYAMATA:

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az Eljr. határozza meg, amely rendelkezik az eljárási folyamatokról, nevezetesen a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítások 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 véleményeztetni. 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. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg nyilvánossá teszi. A környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat előzetes véleménykérő levelet küldött a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére. Rövid eljárás során a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül. Határidőn belül érkezett észrevételeket és javaslatokat fel kell tölteni az E-TÉR felületre. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést. A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést előírja. Az Önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 17/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendeletében. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a munkaközi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján és közterületi hirdetőfelületen való közzétételével történik. A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a Képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés

dokumentálásával, közzétételével lezárul. A véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Rövid eljárás esetén a záró szakaszban akkor kötelező egyeztető tárgyalást tartani, ha az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek. A záró szakmai véleményt az állami főépítész adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. Az önkormányzat a településtervezési elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

A terület vonatkozásában a Képviselő-testület már korábban megindította a településrendezési eszközök módosítását egyszerűsített eljárásban a 116/2023. (VII.13.) határozatával, melyhez a háromoldalú szerződés megkötésére 2023. augusztus 25-én került sor. A településrendezési eszközök módosítása a partnerségi egyeztetésig jutott, azonban a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Osztály 2024.10.31.-én kelt, VE/53/1003-2/2024. hivatkozási számú tájékoztatójában felhívta a figyelmet, hogy a jogszabályoknak megfelelően csak telepítési tanulmányterv alapján kerülhetett volna sor az eljárás megindítására. Ezt követően készült el a telepítési tanulmányterv, hogy megalapozza a településrendezési szerződés újbóli megkötését. A telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban a jogszabály szerinti partnerségi egyeztetés lezajlott, azt a Képviselő-testület a határozatában 2025. márciusi ülésén lezárta. Ezt követően került sor a korábbi településrendezési szerződés módosítására. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 189/2025. (VII.17.) határozatával a Tihany, 1701 hrsz-ú ingatlant érintő, a Tihany településrendezési eszközök 14. sz. módosítása véleményezési szakaszt lezárta.

A partnerségi egyeztetés szabályait az Eljr. szabályozza, részben a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2016. (IV.22.) önkormányzati rendeletről eltérő tartalommal. Az eljárások áttekinthetősége miatt, az önkormányzati rendeletet Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2025. (IX. 19.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 234/2025. (IX. 18.) határozatával a Tihany, 1701 hrsz-ú ingatlant érintő, a Tihany településrendezési eszközök 14. sz. módosítása véleményezési szakasz lezárásáról szóló 189/2025. (VII.17.) számú határozatát hatályon kívül helyezte.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 235/2025. (IX. 18.) határozatával a 1701 hrsz-ú ingatlant érintő TRE eljárásban a véleményezési szakasz, partnerségi egyeztetés megismétléséről döntött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályainak alkalmazásával.

A tervek a vonatkozó Korm. rendelet alapján az E-tér rendszerben partnerségi véleményezésre feltöltésre kerültek, illetve az anyagok az Önkormányzat honlapján is megtalálhatók.

A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetési szakaszt lezárta és a következő ülésén – melyen már a záró szakvélemény rendelkezésre állt – a módosító rendeletet elfogadta.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 2026. január 28. napján megküldött, VE/53/114-1/2026. számon törvényességi felhívást adott ki – kilencven napos határidővel – 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 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.

Tekintettel arra a körülményre, hogy a Képviselő-testület rövid eljárás keretében eleget tud tenni a törvényességi felhívásban foglaltaknak, a Képviselő-testület a 74/2026. (II. 19.) határozatával a törvényességi felhívást elfogadta és a HÉSZ javítását határozta el, az Eljr. 69.§ (1) bekezdés b) pontja alapján, a 69.§ (2) bekezdésben foglaltak szerint, rövid eljárás keretében. A Képviselő-testület felkérte a polgármestert a HÉSZ javítási eljárásának elindítására, melynek előkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A Képviselő-testülete felkérte a Polgármestert, hogy döntéséről a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalt tájékoztassa.

A tájékoztatás megtörtént, a tervezési folyamat elindult, azonban ekkor az E-tér rendszerben még folyamatban volt az előző HÉSZ módosítás, melynek lezárásáig a rendszerben nem lehetett újabb véleményezési szakaszt indítani. A véleményezési szakasz elindult, melynek végső határideje 2026. június 17. napja volt.

Mivel a fenti határidő eredménytelenül telt el, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 2026. július 31. napján, VE/53/114-5/2026. számon ismételt törvényességi felhívást adott ki – kilencven napos határidővel a HÉSZ 1701 hrsz-ú ingatlant érintő felülvizsgálata kapcsán. A Képviselő-testület a törvényességi felhívást elfogadta.

A Képviselő-testület 2026. június 18. napján tartott ülésén a véleményezési szakaszt a 201/2026. (VI.18.) és 202/2026. (VI.18.) számú határozataival lezárta.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 2026. július 31. napján, VE/53/963-1/2026. számon törvényességi felhívást adott ki – harminc napos határidővel – Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének, 201/2026. (VI.18.) és 202/2026. (VI.18.) számú határozatai kapcsán, az alábbiak miatt.

Az Eljr. 62.§ (3) bekezdése szerint, az (1) és (2) bekezdés szerinti tervet a polgármester.pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Mivel a dokumentumokat a Polgármester nem teljeskörűen töltötte fel (ugyanis az egyeztetési eljárás tervdokumentációja nem került feltöltésre), így azt sem a véleményezésre jogosult szervek, sem a partnerek nem tudták véleményezni. A vázolt eljárásjogi hiba a határozatok közjogi érvénytelenségéhez vezethet, és a helyi építési szabályzat módosításának közjogi érvényességét veszélyeztetheti.

Fentiek miatt a Képviselő-testület a 201/2026. (VI.18.) és 202/2026. (VI.18.) számú határozatait hatályon kívül helyezte és a véleményezési eljárást újból megindította.

Mivel a következő eljárási szakasz a Kormányhivatal Állami Főépítésze felé történő iratanyag megküldése a végleges jóváhagyásra, így ehhez szükséges az Önkormányzat határozata arra vonatkozóan, hogy a véleményezési szakaszt lezárja és a lezárást követően el lehessen indítani a jóváhagyást.

Jelen előterjesztés 1. mellékletében csatolásra került Tihany község településrendezési eszközök 17. sz. módosításának záró szakaszra előkészített dokumentációja, térképi melléklettel együtt, a településtervező válaszai, valamint a települési főépítész feljegyzése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Tihany, 2026. szeptember 10.

Az előterjesztés törvényes.

Jurics Tamás
jegyző



Kötél Balázs
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:
Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének
... /2026. (IX. 17.) határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a „Tihany 1701 hrsz. vonatkozásában a partnerségi egyeztetés lezárása és a záró szakasz indítására vonatkozó határozat meghozatala” című előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakat elfogadja és a következő döntést hozza:

1. A Tihany, 1701 helyrajzi számú ingatlan településrendezési tervéhez érkezett vélemények ismertetésre kerültek a Képviselő-testülettel.
2. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével, a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítése nem vált szükségessé.
3. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Tihany településrendezési eszközök 17. sz. módosítása véleményezési szakasz lezárásához érkezett partneri véleményeket a településtervező figyelembe vette és a záró dokumentációban szerepelteti, ezért a véleményezési szakaszt a Tihany, 1701 helyrajzi számú ingatlant érintően lezárja.
4. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a jelen döntéssel összhangban, a településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett minden egyéb dokumentum egy példányát töltsse fel az E-TÉR felületére záró szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal részére.

Határidő: haladéktalanul

Felelős: polgármester

TÁJÉKOZTATÓ

Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök 17 sz. módosítása

Rövid eljárás

Záró szakasz

2026. szeptember



TIHANY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

17. SZ. MÓDOSÍTÁSA

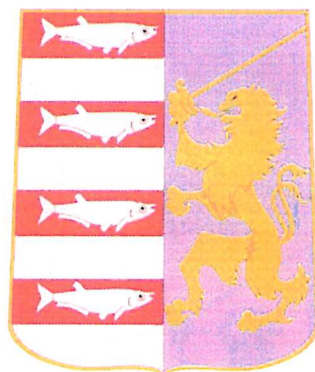
ZÁRÓ SZAKASZ

Megbízó

Tihany Község Önkormányzata

Kötél Balázs, polgármester

8237 Tihany, Kossuth u. 12.



Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

70-938-3224, 20-9138-575

vzm@vzm.hu

Aláírólap

Településrendezés: **Ferik Tünde**
okl. 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**

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	9
1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	9
1.2. Hatályos településrendezési eszközök	11
2. Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	14
3. Környezeti hatások és feltételek	15
VII. Mellékletek	16
A. melléklet: Törvényességi felhívás	16
B. melléklet: Önkormányzati határozatok	18

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

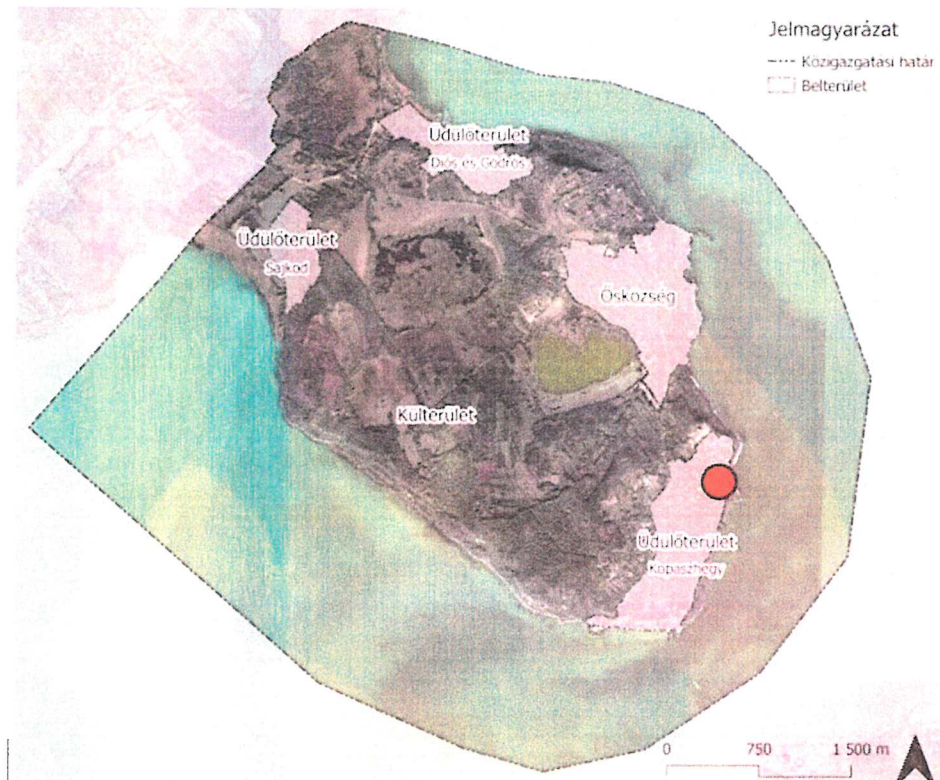
Tihany településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosultak. A község hatályos településrendezési eszközei:

- 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 záró szakaszra előkészített 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. § (10) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Építési határvonalon kívülre eső épületrész az oldalkertbe legalább 5,0 méteres oldalkert esetén - kivéve, ha a szabályozási terven jelölt építési hely ennél kisebb oldalkertet határoz meg-, legfeljebb 1,0 méteres benyúlással létesíthető.”

2. §

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

„(12) A település területén, amennyiben egy építési telekre vagy telekre a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy - az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású eresztől, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, valamint az építmény alagsori vagy pinceszintjei megközelítését biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala kivételével - építmények csak a megjelölt helyen helyezhetők el.”

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelet 45. § az alábbi (14) rendelkezéssel egészül ki:

„(14) 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.”

4. §

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)”

5. §

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

6. §

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

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 Kenderföldektől északra található a Halásztelep és a Kopaszhegy.

A Kopaszhegy déli és keleti - jó kilátással bíró - oldalain a korábbi szőlőhegyi funkciót majdnem teljes egészében átvette az üdülőfunkció. A területet a Szántódi révet és az ösközséget összekötő Kossuth Lajos utcáról tájrák 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 kapcsolatot.

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

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

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



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

ZÁRÓ SZAKASZ

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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



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 hétvégházak 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.

Hétvégházak 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. Hétvégházak 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 üdülőházak 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 hétvégházak terület építési övezetiben:

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

(2) Hétvégi ház terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) üdülő,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) sport rendeltetést is tartalmazhat.

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

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

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

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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladék-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) komposztáló.

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

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

- a) mosókonyha,
- b) nyárikonyha,
- c) gépjármű- és egyéb tároló épület.

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

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

(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 ház 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 hátsókeri építési határvonalból, mivel az ingatlannak 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. §

ZÁRÓ SZAKASZ

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

(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,

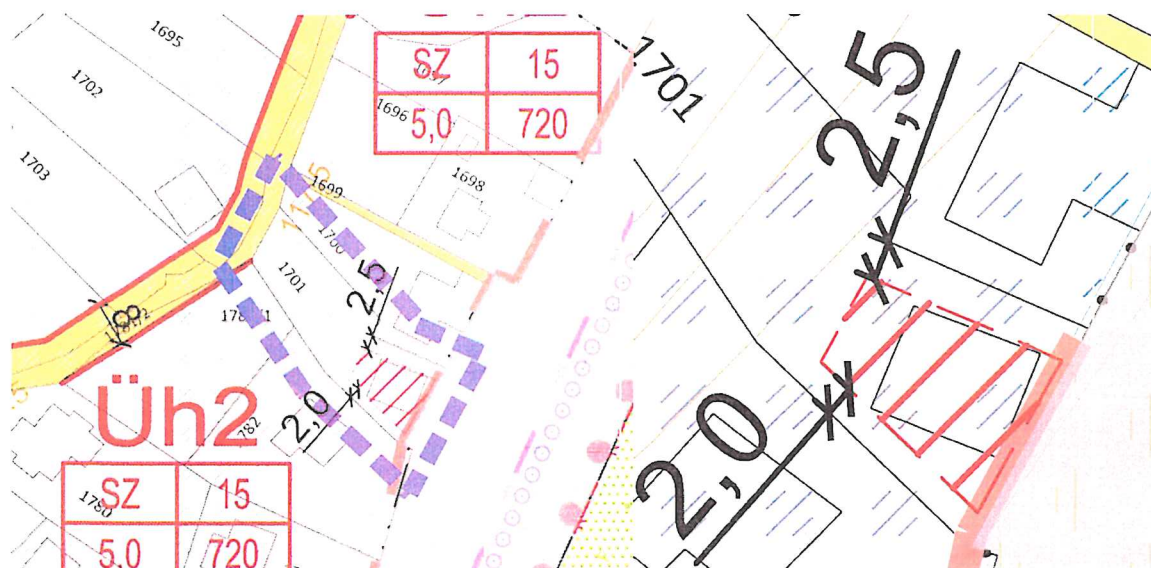
...

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 esetekben:

- A HÉSZ 45. § (10) bekezdése kiegészül annak pontosítása érdekében, hogy az 5,0 méteres oldalkertre vonatkozó feltételt nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a szabályozási terven jelölt építési hely ennél kisebb oldalkertet határoz meg:

„45.§ (10) Építési határvonalon kívülre eső épületrész az oldalkertbe legalább 5,0 méteres oldalkert esetén - kivéve, ha a szabályozási terven jelölt építési hely ennél kisebb oldalkertet határoz meg-, legfeljebb 1,0 méteres benyúlással létesíthető.”

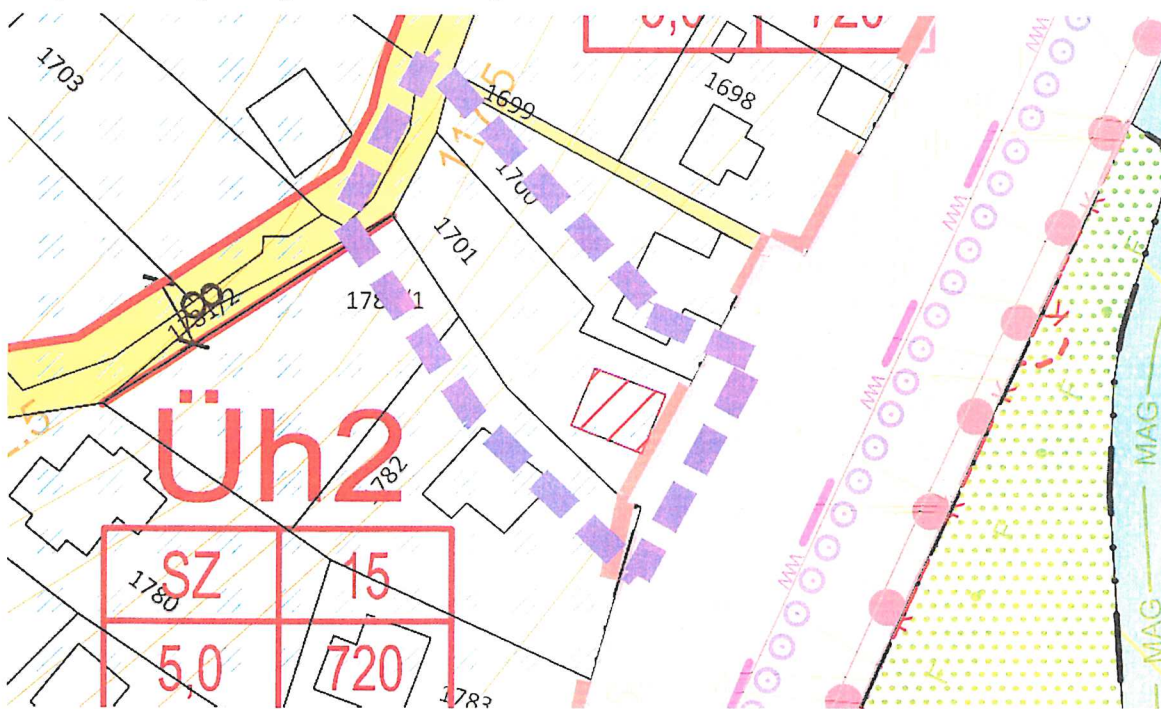
- A HÉSZ 45. § (12) bekezdése jelenleg nem tartalmazza az OTÉK 35. § (1) bekezdésében meghatározott, az építési helyen kívül is elhelyezhető építményrészekre és építményekre vonatkozó kivételeket, ezért az előírás kiegészítése szükséges:

„45.§ (12) A település területén, amennyiben egy építési telekre vagy telekre a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy - az 1.0 m-nél nem nagyobb kiállású ereszt, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolkúpa és alapfali - valamint az építmény alagsori vagy pincészi mélyközelítését biztosító lépcső vagy léjtő és annak támfala kivételével - építmények csak a megjelölt helyen helyezhetők el.”

- Az építési hely pontos meghatározására vonatkozóan a HÉSZ 45. §-a kiegészül az alábbi rendelkezéssel, amelynek célja a korábbi szabályozási ellentmondások feloldása az elő-, oldal- és hátsókerti előírások, valamint a meglévő épületek elhelyezkedése között:

„45.§ (14) 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.”

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

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2026.

www.vzm.hu

2.1.1. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése (részlet)**• Világörökségi és világörökségi várományos területek**

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

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

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

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015 (VI. 2.) MvM rendelet alapján Tihany a Balaton-felvidéki kultúrtájak között szerepel a listában. A módosítással érintett terület és tervezett fejlesztés az övezetre való előírásokkal összhangban van.

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 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 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 Szabócs főispán
2026.01.27. 13:26:08



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

FŐISPÁN

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

Tárgy: Törvényességi felhívás

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 indokolásáról írásban – a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet írásbeli Kapcsolattartás felületén keresztül – a fenti határidőig tájékoztatni szíveskedjen.

8200 Veszprém, Megyeház tér 1
telefon: 88/620-051, fax: 88/550-832, e-mail: foispan@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 607706357

Szignóztla: Dr. Czaun Katalin
főosztályvezető
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.

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

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán

A dokumentum elektronikusán hitelesített.
2026.01.28. 09:20:29
Veszprém Vármegyei Kormányhivatala
Külsőlevegő: TFK-TFK

B. MELLÉKLET: ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEM

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

 Szabályozási szélesség
 Kötelező megszüntető jel

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK

Építési övezetek	Övezetek
Építési övezetek	Övezetek

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

☒ 91 Településközpont terület
☒ 121 Üdülőházas terület
☒ 131 Hétvégházas terület
☒ 2-5-26 Különleges terület - szabadidő központ
☒ 3-6-1 Különleges terület - kikötő
☒ 4-5-11 Különleges terület - strand

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

BEEPIESRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	Közpark
	Közkert
	Természetközeli közkert
	Erdőterület - védelmi
	Általános mezőgazdasági terület - szőlő
	Vízgazdálkodási terület - vízbázis
	Vízgazdálkodási terület - tömreden belül
	Vízgazdálkodási terület - tömreden kívül

NÁCS JOGSAZÁRÁLY ÁLTAL ELBENDELT KÖTELEZŐ

MAJ JOGSZABÁLY ALTAI
SZABÁLYOZÁSI ELEMENEK

ÖRÖKSÉGVÉDELEM
 Nyilvántartott régészeti lelőhely határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI

☐ Európa diploma terület határa
☐ NATURA 2000 terület
☐ Fokozottan védett terület határa
☐ Országos ökológiai hálózat magterület határa
☐ Országos ökológiai hálózat - pufferterület határa
☐ Természetvédelmi tájképvédelmi terület határa

VÍZPART REHABILITÁCIÓS TERV HATÁLYA

	Vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa
	Teljes közhasználat elől el nem zárható terület
	Hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők
	leltésfeletér felhasznáható partszakasz
	Strandeláras alkalmas partszakasz
	Mégelvé hajóállomás
	Mégelvé, engedéllyel rendelkező víterőltérkikötő
	Mégelvé, engedéllyel az elterületen kikötő
	Bepótlással megteremtett parti terettség
	Teljesített víz szabályozási parvonál
	Mégelvé, korábbi jogi parvonál
	Parvonál megteremtés feltételeit, málo
	Törvényi kikötőre alkalmas víznyomvonal

EGYÉB

Védőtávolság
Felszínmozgás veszélyes terület határa

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

OROKSGEVEDEMÉ

 Halvi védelemre tervezett építé

EGYÉB

 Javasolt megszüntető jel
 Javasolt telekhatár
 Közforgalom számára átadott magánút területe

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ

TÖVABBI ELEMÉK
KÖZLEKEDÉS

	Meglévő kerekpárút
	Tervezett kerekpárút nyomvonala
	Kijelölt kerekpáros nyomvonal
	Gyalogút
	Barkácsi út

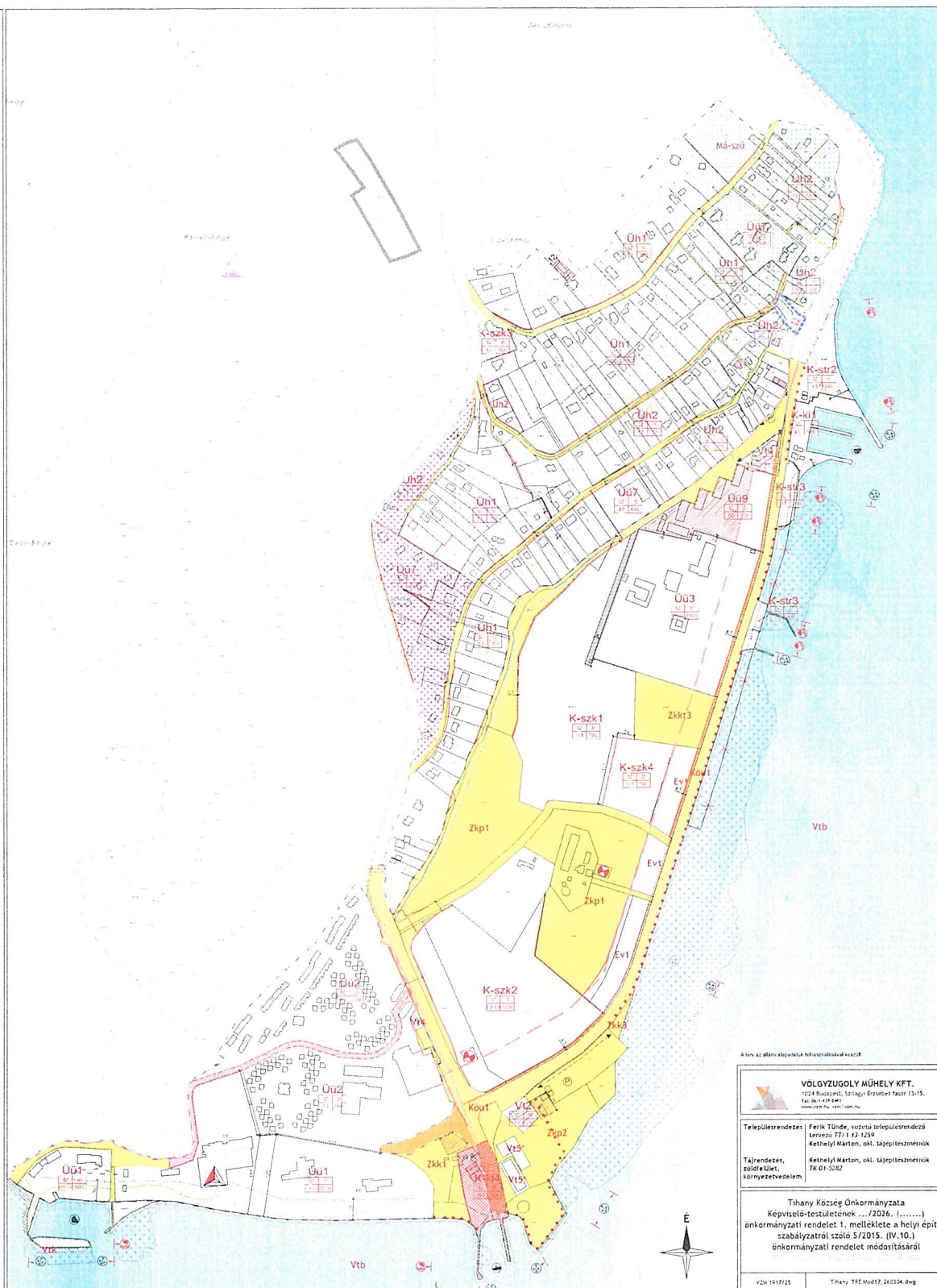
KÖZMŰ HÍRKÖZI ÉS

 Antenna, átjátszó torony
 Szennyvízátelő

1000

EGYEB

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



A tény az állami alapadatok felhasználásával készült.

VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15
Tel: 06-1-439 0491
www.volgzyugoly.hu

Településrendezés:	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező 77/1 13-1259 Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök
--------------------	---

Tájérendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
---	---

Tihany Község Önkormányzata
Képviselő-testületének .../2026. (.....)
önkormányzati rendelet 1. melléklete a helyi építés
szabályzatról szóló 5/2015. (IV.10.)
önkormányzati rendelet módosításáról

V2M 1017125

Library T8F Mod17 260124.dwg

Tihany Község Településrendezési Eszközök 17. sz. módosítása

A beérkezett környezet védelméért felelős államigazgatási szervek és partnerségi véleményekre és észrevételekre adott válaszok

Ssz.	Intézmény	Az előzetes szakaszban lemondott a véleményezésről vagy nem választott	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
Környezet védelméért felelős államigazgatási szervek					
1.	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály, Építészeti és Örökségvédelmi Osztály			X	
Partnerek					
	Juhász Ákos				

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
1	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály, Építészeti és Örökségvédelmi Osztály az alábbi kitételel nem tartom szükségesnek környezeti értékelés készítését. Megállapítottam a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a módosítási területen régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található, azonban az 1701 hrsz.-ú ingatlan, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MVM rendelet mellékletének 4. pont 1. alpontja szerint Tihany település a Balaton-felvidéki kultúrtáj – Tihanyi-félsziget megnevezésű világörökségi várományos helyszín része. A csatolt, a Völgyzugoly Kft. által készített (Tihany_TRE mod17_egyezt_260304.doc VZM 1917/25) dokumentáció ezt a tényt nem tartalmazza. kérem, hogy pótolják!	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok Az észrevételt köszönjük. A módosítás alátámasztó munkarészében a módosítással érintett terület világörökségi várományos helyszíni érintettsége bemutatásra került. A tervezett módosítás kidolgozása során a területen található világörökségi várományos értékek megőrzése figyelembevételre kerül. A módosítás nem jár a világörökségi várományos értékekre kedvezőtlen hatással, továbbá a vonatkozó jogszabályi előírásoknak való megfelelés a tervezés során biztosított.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
2.	Juhász Ákos Tárgy: Partneri vélemény a 1701 hrsz építési hely kijelölés kapcsán történő TRE módosításhoz Tisztelt Önkormányzat! Tisztelt Főépítész asszony! Az alábbi módosításokat javaslom a Tihanyi HÉSZ-ban: 1) A 45.§ (10) bekezdés kiegészítése azzal, hogy építési hely kijelölése esetén ez a megkötés nem alkalmazandó. 2) A 45.§ (12) bekezdésének kiegészítése az OTÉK 35.§ (1) bekezdésében felsorolt kivételekkel: "A település területén, amennyiben egy építési telekre vagy telekre a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy – az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású ereszt, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, valamint az építmény alagsori vagy pincszintű megközelítését biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala kivételével – építmények csak a megjelölt helyen helyezhetők el."	Az észrevétel alapján a rendelettervezet szövegét az alábbiak szerint módosítottuk:¹ - A HÉSZ 45. § (10) bekezdése kiegészül annak pontosítása érdekében, hogy az 5,0 méteres oldalkertre vonatkozó feltételt nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a szabályozási terven jelölt építési hely ennél kisebb oldalkertet határoz meg: „(10) Építési határvonalon kívülre eső épületrész az oldalkertbe legalább 5,0 méteres oldalkert esetén - kivéve, ha az építési hely kijelölése ennél kisebb oldalkertet határoz meg-, legfeljebb 1,0 méteres benyúlással létesíthető.” - A HÉSZ 45. § (12) bekezdése jelenleg nem tartalmazza az OTÉK 35. § (1) bekezdésében meghatározott, az építési helyen kívül is elhelyezhető építményrészekre és építményekre vonatkozó kivételeket, ezért az előírás kiegészítése szükséges: „(12) A település területén, amennyiben egy építési telekre vagy telekre a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy - az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású ereszt, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, valamint az építmény alagsori vagy pincszintű megközelítését biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala kivételével - építmények csak a megjelölt helyen helyezhetők el.” - Az építési hely pontos meghatározására vonatkozóan a HÉSZ 45. §-a kiegészül az alábbi rendelkezéssel, amelynek célja a korábbi szabályozási ellentmondások feloldása az elő-, oldal- és hátsókerti előírások, valamint a meglévő épületek elhelyezkedése között: „(14) 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.”

¹Az használt jelölések magyarázata:

aaaaa módosult, új szövegrész



TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.

Tel: 87/538-030

onkormanyzat@tihany.hu

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS FELJEGYZÉSE

TRE 17. számú módosítás kapcsán, mely a Tihany 1701 hrsz. ingatlanra vonatkozóan az építési hely kijelölése tárgyában készült

Ügyiratszám: 1/1646-8

Az 1/1646-7számon érkezett partneri észrevételt, melyben az építési hely kijelölése és az épületen kívül eső épületrészek kapcsán érkezett kérelem:

elfogadásra javaslom.

A kérelem tartalma:

- a HÉSZ 45.§ (10) pontja nem alkalmazható építési hely kijelölés esetében.
- a HÉSZ 45.§ (12) pontja kiegészítésre kerül az OTÉK 35.§ (1) foglalt kivételekkel.

Ezen felül az Állami Főépítész irodával történő egyeztetés alapján

- a HÉSZ 45.§ (14) pontja kiegészül az alábbi megjegyzéssel:
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.

Kérem fentiek elfogadását és a tervekbe történő beépítését.

Tihany, 2026. szeptember 8.

Varga Kata
települési főépítész