

DÖRGICSE

Község

Településrendezési eszközeinek 1. sz. módosítása
2. véleményezési anyag



2026. március hó

Megbízó: Dörgicse Község Önkormányzata
8244 Dörgicse, Fő u. 16
Pflanzner Sándor polgármester
Tel: +36 87-444-321
Email: polgarmester@dorgicse.hu

Tervezők: **Pagony Táj- és Kertépítész Iroda**
1111 Budapest, Bartók Béla út 34.
Tel: +36 30-626-7757
www.pagonyiroda.hu



POLTRADE Bt.
1096 Budapest, Telepy u. 23
Mobil: 20/823-13-81
www.uld.hu



VIA project & Plan Kft.
3529 Miskolc, Mikes Kelemen utca 26.
Tel: + 36 30 549 1885
E-mail: viaprojectplan@gmail.com

Meszesán Péter e.v.
1114 Budapest, Kanizsai u. 20.
Mobil: 70/42-12-127

Településrendezés: Mohácsi Katalin – okl. településmérnök,
vezető településtervező
TT 01-6108
kulturális örökség menedzser és
fenntartható fejlődés szakreferens

Mohácsi Katalin

Közlekedéstervezés: Vida Zoltán Ákos – okl. építőmérnök, településmérnök,
útépítési- fenntartási- és üzemeltetési szakmérnök,
Tkö 05-1619, 05-51692

Vida Zoltán Ákos

**Tájrendezés,
környezetalakítás:**

Vincze Attila, okl. táj- és kertépítész vezető tervező,
zöldfelületi tervező
TK/1 01-5089, K/1 01-5089
tájvédelmi szakértő (SZTjV):

Vincze Attila

Meszesán Péter – okl. tájépítész mérnök
TK-01-5340

Meszesán Péter

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	3
Tervi előzmények.....	5
Tervezői nyilatkozat.....	9
Megalapozó munkarészek.....	10
1. Helyzetfeltáró munkarész.....	11
1.1. Tervezési terület lehatárolása, rövid bemutatása.....	11
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása.....	16
1.3. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata.....	19
1.4. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek.....	25
1.5. Az épített környezet vizsgálata.....	29
1.6. Közlekedés.....	32
1.7. Közmű.....	34
1.8. Az épített környezet értékei.....	36
1.9. Területfelhasználás vizsgálata.....	40
Alátámasztó munkarészek.....	43
1. Fejlesztés bemutatása, módosítással elérendő célok összefoglalása és összefüggései.....	44
2. Szabályozási koncepció.....	44
2.1. Jelenlegi módosítás tárgya, eljárási rendje.....	44
2.2. Településrendezési javaslatok.....	47
3. Területi mérleg.....	60
4. Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés.....	62
4.1. Kiemelt térségi szerkezeti tervvel való összhang bemutatása.....	63
4.2. Országos és Kiemelt térségi övezetekkel való összhang bemutatása.....	66
4.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.....	71
4.4. A változások hatályos településképi rendelettel való összhangjának bemutatása.....	72
4.5. Az MaTrT. 12. § előírásaival való összhang bemutatása.....	72
4.6. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának igazolása.....	77
5. Szakági javaslatok.....	78
5.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	78
5.2. Közlekedés.....	79
5.3. Közmű.....	81
Jóváhagyandó munkarészek.....	82
Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (... ..) sz. Kt. határozata.....	83
Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (... ..) számú Kt. határozata.....	85
Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete.....	95

Terviratok:

- TSZT-1.mód-HAT - Szerkezeti terv kivágat (hatályos) M = 1 : 10.000
- SZT-K-1.mód-HAT – Külterületi szabályozási terv kivágat (hatályos) M = 1 : 10.000
- SZT-B-1.mód-HAT – Belterületi szabályozási terv kivágat (hatályos) M = 1 : 2.500
- TSZT-VÁLT-1.mód – Szerkezeti tervi változások M = 1 : 10.000
- TSZT-1.mód - Szerkezeti terv kivágat (fedvényterv) M = 1 : 10.000
- SZT-K-1.mód – Külterületi szabályozási terv kivágat (fedvényterv) M = 1 : 10.000
- SZT-B-1.mód – Belterületi szabályozási terv kivágat (fedvényterv) M = 1 : 2.500

- 1. melléklet: Településfejlesztési döntés és települési főépítési feljegyzés
- 2. melléklet: Környezeti értékelés szükségességéről szóló önkormányzati határozat
- 3. melléklet: Véleményezési- és partnerségi szakaszt újraindító határozat, módosító határozatok
- 4. melléklet: Megyei tervi egyezést igazoló tervlapok
- 5. melléklet: Egyedi tájértékek EOY koordinátahelyes állományai

- 1. függelék: Környezeti értékelés készítésével kapcsolatos vélemények
- 2. függelék: Környezeti értékelés készítésével kapcsolatos véleményekre adott tervezői válaszok
- 3. függelék: Fényképdokumentáció
- 4. függelék: Hatályos településrendezési eszközök
- 5. függelék: Tervek, dokumentumok
- 6. függelék: Első véleményezési szakaszra beérkezett hatósági és partnerségi vélemények
- 7. függelék: Első véleményezési szakaszban beérkezett hatósági és partnerségi véleményekre adott tervezői válaszok

Tervi előzmények

Dörgicse 2021-ben, a 11/2021. (III.05.) sz. képviselő testületi határozatával fogadta el Településfejlesztési koncepcióját.

A koncepció alapján készült hatályos településrendezési terv 2023-ban, a Képviselő-testület 64/2023. (VI. 29.) sz. képviselő testületi határozatával és a 8/2023. (VII. 3.) sz. önkormányzati rendelete lett elfogadva, a 419/2018. (VII. 15.) Korm. rendelet, az 1997.évi LXXVIII. törvény és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet akkor hatályos állapota szerinti előírásoknak megfelelően.

2023 júliusa óta a község településrendezési eszközei nem változtak.

Dörgicse az *egyes tervek partnerségi egyeztetésének helyi szabályairól* szóló önkormányzati rendelettel nem rendelkezik.

Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testülete az eltelt időszak alatt felmerült lakossági, illetve önkormányzati igények miatt a 103/2023. (XI. 23), 37/2024 (VII.5.) sz. és 45/2024 (VII.26.) sz. határozatával döntött a hatályos településrendezési eszközeinek 1. sz. módosításának kezdeményezéséről 5 területet és egy HÉSZ rendelkezést illetően (1. melléklet).

Az összeállított véleményezési dokumentációt Dörgicse Község Önkormányzata E-TÉR rendszeren keresztül történő megkeresés útján 2024. 12. 18-án eljuttatta a véleményező hatóságoknak, valamint a honlapján megismerhetővé tette a partnerek számára. A beérkezett lakossági és hatósági véleményeket az 5. függelék, az azokra adott tervezői válaszokat a 6. függelék tartalmazza.

Az államigazgatási szervek részéről az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban születtek elutasító vélemények, melyek közül az 0234/2 hrsz-t érintő módosítást az Állami Főépítési Iroda nem támogatta, a 0197/2 hrsz-t érintő módosítás alátámasztását nem tartotta kellő mértékben kidolgozottnak. A lakosság részéről elsősorban a mezőgazdasági területek tervezett szabályozásával kapcsolatban merültek fel aggályok.

A beérkezett véleményekről, az időközben felmerült egyéb kérdésekről, a tervezést indító határozat módosításáról, valamint a partnerségi és a hatósági véleményezési szakasz újraindításáról a Képviselő-testület az 54/2025 (VII.3.), az 55/2025 (VII.3.) és a 56/2025 (VII.3.) sz. határozataival döntött (3. melléklet).

Ezen folyamat eredményeképpen az Képviselő-testület a véleményezésre beküldött anyag átdolgozása mellett döntött. Az átdolgozás mértéke indokolja, hogy a tervezetet újra partnerségi és hatósági véleményezésre küldje az önkormányzat.

Az átdolgozott módosítási pontok az alábbiak:

Új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában:

1. (Törölve)
2. a Dörgicse 0197/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon a meglévő lakóterületekhez csatlakozóan egy teleksornyi terület különleges beépítésre nem szánt fejlesztési területből új beépítésre szánt lakóterületté minősítése; továbbá az új beépítésre szánt terület kijelölés számára csereterület biztosítására a Dörgicse 168, 187-191 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok zöldterületté minősítése;

Övezethatár módosítása tárgyában:

3. a Dörgicse belterület 225 és 220/1 hrsz-ú ingatlanok közötti lakóövezeti határ módosítását, annak érdekében, hogy együttesen a telekcsoport újraosztása biztosítható legyen;

Külterületi mezőgazdasági utak áthelyezése tárgyában:

4. a Dörgicse külterület 1403 és 1405 hrsz-ú ingatlanok közötti 1404 hrsz-ú önkormányzati út áthelyezése, annak érdekében, hogy a telkek összevonhatók legyenek és együttes használatuk biztosított legyen;
5. a Dörgicse külterület 075/2 és 073/1 hrsz-ú ingatlanok közötti 074 hrsz-ú önkormányzati út áthelyezése, annak érdekében, hogy a telkek összevonhatók legyenek és együttes használatuk biztosított legyen;

HÉSZ rendelkezések, övezeti besorolás felülvizsgálata tárgyában:

6. az általános mezőgazdasági (Má, Mt, Mc) területek felülvizsgálata, az új E-TÉR adatszolgáltatás övezeteihez és a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak való megfelelés biztosítása és a területekre vonatkozó HÉSZ rendelkezések szigorítása - különösen a beépítési maximum korlátozása a jelenlegi 600m²-ről 300m²-re történő csökkentése által;

Jelen tervmódosítás:

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) 2. alpont** alapján a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése általános eljárás keretében történik.
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet **121. § (2) bekezdésének** előírásai alapján **az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezetének, valamint 1. és 2. számú melléklete, továbbá a jelenleg hatályos III. fejezetének tartalmi követelményei és jelmagyarázata szerint és a 120. § (1) bekezdés figyelembevételével**

történik.

Környezeti értékelés

A környezet védelméért felelős szervek a 2024. augusztus 7-én elektronikus úton megküldött véleménykérő levélre adott válaszukban (lásd 1. és 2. függelék) az alábbiak szerint nyilatkoztak:

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban SKVr.) 4. § (4) bekezdése szerint megállapított határidőre nem adott véleményt:

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Szakterületét érintően nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését:

- VMKH - Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, (Üi.sz.: VE/30/08089-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 21.)

- VMKH - Népegészségügyi Főosztály (Üi.sz.: VE/NEF/01554-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 15.)
- VMKH - Agrárügyi Főosztály, Erdészeti osztály (Üi.sz.: VE/32/4028-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 08.)
- VMKH - Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály (Üi.sz.: 18.591/2/2024., Dátum: 2024. augusztus 13.)

A 2024. augusztus 7-én megküldött véleménykérő levélben a jogszabály által maximálisan biztosítható 15 napos határidőt állapította meg a Képviselő-testület, amely határidő augusztus 22-én járt le.

Az SKVr. 4. § (4) bekezdése szerint megállapított határidőn túl adott véleményt, de nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését:

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (Üi.sz.: 3615-2/2024, Dátum: 2024. augusztus 26)
- VMKH - Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (Üi.sz.: VE/31/02115-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 27)

Az SKVr. 4. § (4) bekezdése szerint megállapított határidőn túl adott véleményt, de szükségesnek tartja a környezeti értékelés elkészítését:

- VMKH - Állami Főépítész Iroda, (Üi.sz.: VE/05/1474-2/2024, Dátum: 2024. augusztus 30.)

A beérkezett vélemények alapján megállapítható, hogy a környezet védelméért felelős szervek a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek, kivéve Veszprém Vármegyei Kormányhivatal - Állami Főépítész Irodát, amely VE/05/1474-2/2024. ügyiratszámú levelében az 1. és 2. módosítás tekintetében, vagyis az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos módosítások esetében kérte a környezeti vizsgálat lefolytatását, a környezeti értékelés elkészítését.

Ezt követően az Önkormányzat – annak ellenére, hogy a vélemény már határidőn túl érkezett – az SKVr. 5. § (1)-(3) bekezdései alapján helyszíni egyeztetést kezdeményezett az Állami Főépítész Irodával, amely helyszíni egyeztetés és terepszemle után az Állami Főépítész Iroda VE/05/1474-4/2024. ügyiratszámú tájékoztató levelében rögzítette, hogy a 0197/2 hrsz.-ú ingatlanon és a 0234/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett új lakóterületi bővítésekkel kapcsolatos kéréseit, szakmai aggályait fenntartja. A levélre az Önkormányzat tervezői segítséggel előadta a fejlesztés szükségességének és indokoltságának igazolását és részletesebb szakmai tájékoztatást nyújtott a felmerült kérdésekre.

A tervezői és főépítész érvekkel alátámasztott önkormányzati levélre válaszul az Állami Főépítész Iroda VE/05/1474-7/2024 ügyiratszámú, 2024. november 22-én kelt újabb véleményében az Önkormányzat álláspontját tudomásul vette, a környezeti értékelés készítésétől eltekintett azzal a feltétellel, hogy az 1. és 2. módosítással kapcsolatban a készülő megalapozó dokumentációban kérte az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni, valamint az alátámasztó javaslatban és a helyi építési szabályzatban is számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni az épített környezet védelme érdekében.

Az Állami Főépítészeti Iroda véleményében nevezett szempontokat (különösen a közműellátottság és az épített környezet vizsgálata) a tervdokumentáció vizsgálati és alátámasztó munkarészeiben figyelembe vettük és annak megfelelően részletesebben is kidolgoztuk.

A véleményezési szakasz után történt átdolgozások új módosítási pontot nem eredményeznek, illetve a korábban hatályos szabályozáshoz képest az építési feltételek enyhítését nem tartalmazza, így a környezeti értékelés készítéséről szóló véleménykérő levél újbóli megküldése nem indokolt.

A fentiek eredményeként Dörgicse község településrendezési eszközeinek 1. sz. módosításáról környezeti értékelés nem készült. Az erről szóló önkormányzati határozatot az 2. melléklet tartalmazza.

Alulírott, Mohácsi Katalin településtervező kijelentem, hogy Dörgicse Község Településrendezési eszközeinek módosítása során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet és a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2026. március 06.

Mohácsi Katalin

Mohácsi Katalin
településtervező
TT 01-6108

Megalapozó munkarészek

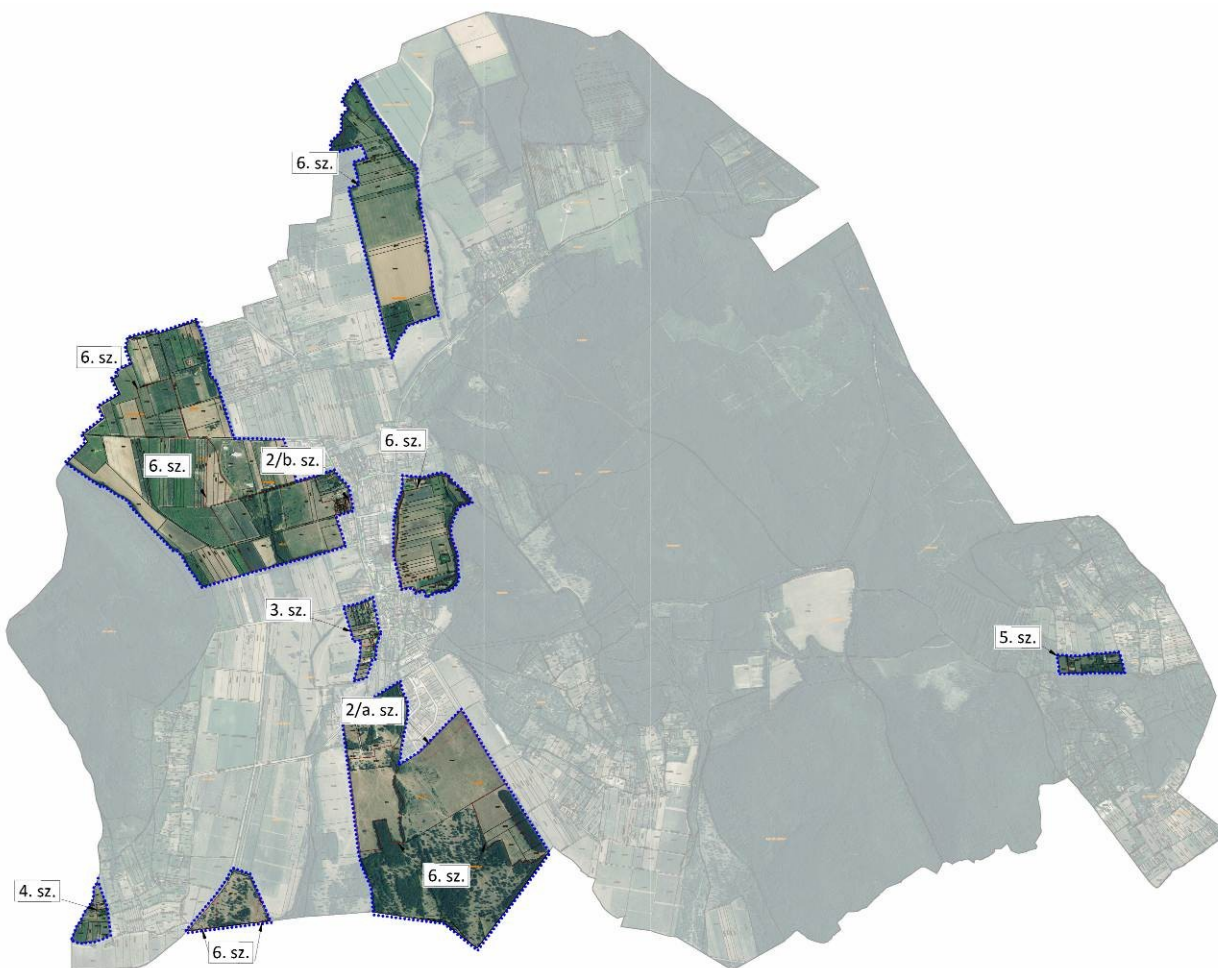
1. Helyzetfeltáró munkarész

1.1. Tervezési terület lehatárolása, rövid bemutatása

Dörgicse, a Balaton-felvidéken, Veszprém megyében, a Balatonfüredi járásban, a Dörgicsei-medencében található, a Balatontól 4 km-re. Mintegy 235 fős, Veszprém megyei település, a Balatonfüred- Csopaki borvidék tagja. Bel- és külterületének nagyobbik része a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területéhez tartozik. A község területe 19,11 km², népsűrűsége pedig 15,44 fő/km², a teljes népessége 295 fő (2023. január 1-i adat).

Földrajzilag A település észak-északnyugati fele a Balaton-felvidék és kismedencéi, míg dél-délkeleti fele a Balatoni-riviéra kistáj része. Kettős fekvése ellenére éles ellentét a településen nem érzékelhető, az északi felvidéki táj, fokozatosan simul bele a Riviéra térszíneibe.

A Balaton-felvidék csodálatos erdőkkel, szőlőkkel borított dombjai közt fekszik a majd háromszáz lelket számláló kis község. A Pécselyi – medence kismedencéjében fekvő települést, - mely még ma is három jól elkülönülő településrészről áll, Alsó-Dörgicse, Felső-Dörgicse és kis-Dörgicse – északon a Halomhegy csúcsa (390 m) zárja le, elválasztva Mencshely, Vászoly határától. Nyugatra a nevezetes „Nivegy – völgy”, keletre a pécselyi dombvidék a szomszédja, míg délen a Balaton. Balatonakalitól a település 4 km-re, míg Balatonfüredtől 17 km-re fekszik. Híres szőlőtermő terület, jó borai keresettek. Kultúrtörténeti értékei egyedülállóak, szakrális öröksége mellett védett népi épületek, lakóházak és pincék is gazdagítják értéktárát.



1. ábra: Módosítással érintett területek (piros szaggatott vonal) és a tervezéssel érintett telektömb (kék pontozott vonal) Dörgicse közigazgatási területén belül, sorszámmal.

Dörgicsét észak-dél irányban a 7338 j. Balatonakali-Balatonszőlős összekötő út tárja fel, valamint Kisdörgicse településrész is ezen az úton közelíthető meg. A 7338 j. országos közút a falu főutcájaként is funkcionál (Fő u. – Diófa u.).

Jelen módosítások felerészt belterületi ingatlanokat érintenek (1-3. módosítások), a 4-5. sz. módosítások külterületen, a szőlőhegyeken történnek, míg a 6. sz. módosítások külterületen, általános mezőgazdasági területek HÉSz előírásait módosítják.

A tervezéssel érintett telektömbök lehatárolása a 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet alapján lett megállapítva az alábbiak szerint:

"2. § (1) A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában telektömbnek minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt,

- a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,*
- b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy*
- c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport."*

A településrendezési eszközöket érintő módosítások az alábbi megállapítások tehetők.

Az önkormányzati utak rendezése, szabályozási vonal módosítása tárgyában:

Sorszám	HRSZ	
2/a	0197/2	
<i>Lehatárolás:</i> <i>A tervezéssel érintett tömböt a 0197/2 hrsz-ú ingatlan alkotja, amit északkeletről a (0196) hrsz-ú közút, északról a jelenlegi belterülethatár, délről és nyugatról a tervezett új belterülethatár, illetve nyugatról a 0205 hrsz-ú vízgazdálkodási terület is határolja. A telek 19,69 hektáros, azaz legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek.</i> <i>Bemutató:</i> <i>A 0197/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon tulajdonosi kéreésre az új településrészszel határosan egy teleksornyi új lakóterület kijelölése történik meg.</i>		
		 <i>A módosítással érintett terület (piros szaggatott vonal) és a kijelölt, tervezéssel érintett telektömb (kék pontozott vonal) az E-TÉR adatszolgáltatás földhivatali alaptérképén és ortofotóján</i>

Sorszám	HRSZ	
2/b	168, 187-191	

Lehatárolás: A tervezéssel érintett tömböt északról a (133) hrsz-ú közterületi ingatlan (Köu), keletről a (116) hrsz-ú Csicsói út és a (63) hrsz-ú Fő út, délről a (193/1) hrsz-ú közút, nyugatról pedig a belterülethatár határolja. A tömb több, mint nyolc telekből álló telekcsoporthoz, 2,55 hektár kiterjedéssel. Bemutató: A 168, 187-191 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokon csereterület biztosítása és egyben a zöldterületek pótlása történik a 2/a. sorszámú módosítás részeként kijelölendő új lakóterületekkel összefüggésben. Az érintett ingatlanok jelenleg beépítetlenek, túlnyomórészt gyepek, időszakosan kaszált felszínborítás található.	 A módosítással érintett terület (piros szaggatott vonal) és a kijelölt, tervezéssel érintett telektömb (kék pontozott vonal) az E-TÉR adatszolgáltatás földhivatali alaptérképén és ortofotóján
---	---

Sorszám	HRSZ
3	221-225

Lehatárolás:

A tervezéssel érintett tömböt északról a (209) hrsz-ú Szent Balázs utca, keletről a (249) hrsz-ú Fő utca és a (229) hrsz-ú Agyaglik utca, nyugatról pedig a belterületi határvonal határolja. A tömb több, mint nyolc telekből álló telekcsoporthoz.

Bemutató:

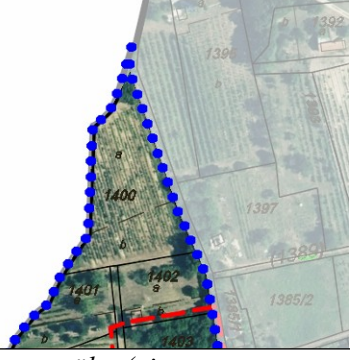
A módosítás szerkezeti tervi változással nem jár.

A tulajdonosi kérésre történő módosítás célja a 222, 224 és 225 hrsz-ú ingatlanok teljes területének és a 220/1 hrsz-ú ingatlan egy részének összevonása, amelyet a területek jelenlegi különböző övezeti besorolásai nem tesz lehetővé. A módosítást megalapozó telekalakítási tervet az 5. függelékben mutatjuk be.



A módosítással érintett terület (piros szaggatott vonal) és a kijelölt, tervezéssel érintett telektömb (kék pontozott vonal) az E-TÉR adatszolgáltatás földhivatali alaptérképén és ortofotóján

Sorszám	HRSZ	
4	1404, 1405	

Lehatárolás: A tervezéssel érintett tömböt keletről az (1399), délről az (1412) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közúti közlekedési terület (mezőgazdasági út), nyugatról és északról pedig a közigazgatási határ határolja. A tömb több, mint nyolc telekből álló telekcsoporthoz tartozik. Bemutató: A módosítás tulajdonosi kérésre történik. A 1403 és 1405 hrsz-ú ingatlanoknak egy tulajdonosa van, akinek az ingatlanjait a (1404) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú – valóságban is létező – földút választja el. A területen a tulajdonos szőlőt kíván telepíteni és egy prérházat építeni, amit jelenlegi Mk-k övezetű területen 2.700 m²-es minimum telekmérettől tehetne meg (1403 hrsz: 1571 m², 1405 hrsz: 1851 m²).	 A módosítással érintett terület (piros szaggatott vonal) és a kijelölt, tervezéssel érintett telektömb (kék pontozott vonal) az E-TÉR adatszolgáltatás földhivatali alaptérképén és ortofotóján
--	--

Sorszám	HRSZ	
5	074, 073/1	
Lehatárolás: A tervezéssel érintett tömböt északról a (074), keletről (076), délről a (072), nyugatról pedig a (067) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közúti közlekedési terület (mezőgazdasági út) határolja. A tömb több, mint nyolc telekből álló telekcsoporthoz tartozik. Bemutató: A módosítás tulajdonosi kérésre történik és az előző ponttal megegyező módon területcserét irányoz elő. A 073/1 és 075/2 hrsz-ú ingatlanoknak egy tulajdonosa van, akinek az ingatlanjait (074) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú – valóságban is létező – földút választja el. A területen a tulajdonos szőlőt kíván telepíteni a 075/2 hrsz-ú ingatlanán meglévő házának jogi kereteit rendezni.		 A módosítással érintett terület (piros szaggatott vonal) és a kijelölt, tervezéssel érintett telektömb (kék pontozott vonal) az E-TÉR adatszolgáltatás földhivatali alaptérképén és ortofotóján

Sorszám	HRSZ	
6	-	

Lehatárolás:

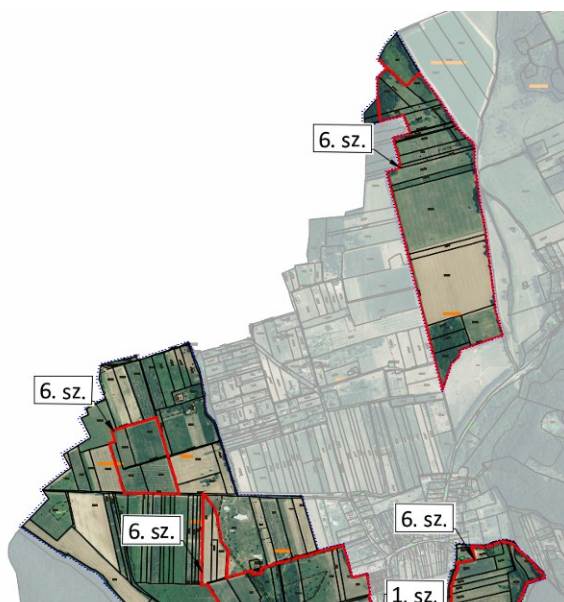
A tervezéssel érintett tömbök mindegyike valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport.

Bemutató:

Az 'Má', 'Mt', 'Mc' jelű külterületi mezőgazdasági övezetek paramétereit a korábban hatályos terv 2017. május 3-án módosította. Ebből kifolyólag Dörgicse településrendezési eszközeinek 2023. júliusában megtörtént felülvizsgálata után elfogadott új terve ezeket a paramétereket változatlanul hagyta annak érdekében, hogy a hét éven belüli szigorítás miatti kártérítési követeléseket megelőzze.

Jelen módosítás idejére az említett hét éves periódus lezárult, így az övezeti paraméterek szigorítására lehetőség nyílik. Az eredeti szándékok szerint a Dörgicse külterületének jelentős részét kitevő és így településképileg is meghatározó mezőgazdasági övezetekben a beépítési lehetőségek korlátozása tervezett. Ennek leglényegesebb elemeként a hatályos tervben szereplő legfeljebb 600 m²-es beépítési lehetőséget a 300 m²-ben maximalizálná egy legfeljebb 200 m²-es főépület és egy 100 m²-es melléképület formájában, a TKR-ben foglalt rendelkezéseket is párhuzamosan felülvizsgálva.

A módosítás lehetőséget nyújt arra, hogy a településrendezési eszközök 2023. évben megtörtént felülvizsgálatakor a 7 éven belüli módosítás korlátja miatt meg nem valósult övezeti módosításokra. Ezek a módosítások a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű védett természeti területe és a Borszóló termőhelyi kataszteri terület általi érintettségnek kitett mezőgazdasági területekhez való igazodás érdekében valósulnak meg a lenti ábra szerinti területeken, településszerkezeti változást nem okozva.



A módosítással érintett terület (piros szaggatott vonal) és a kijelölt, tervezéssel érintett telektomb (kék pontozott vonal) az E-TÉR adatszolgáltatás földhivatali alaptérképén és ortofotóján

1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

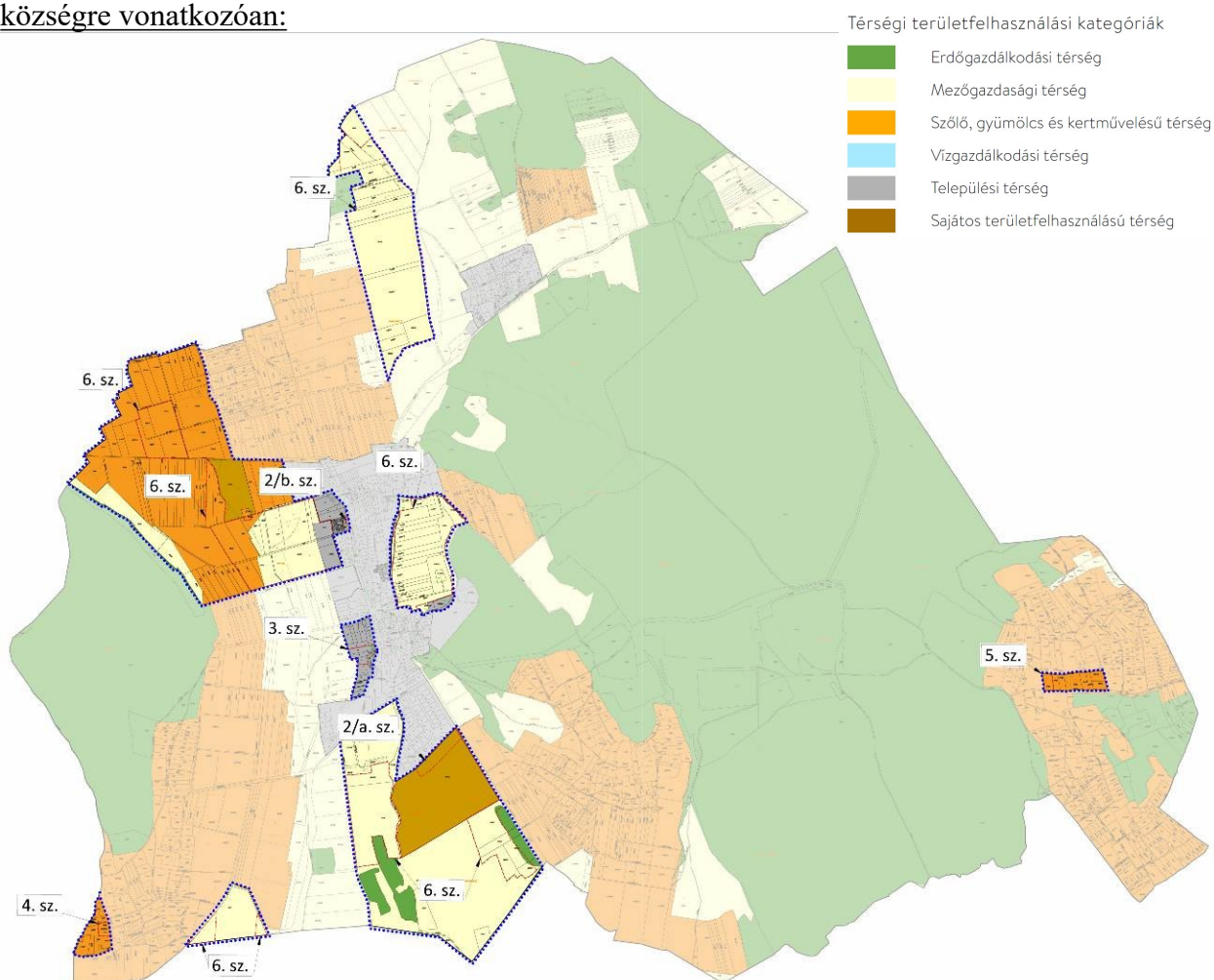
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

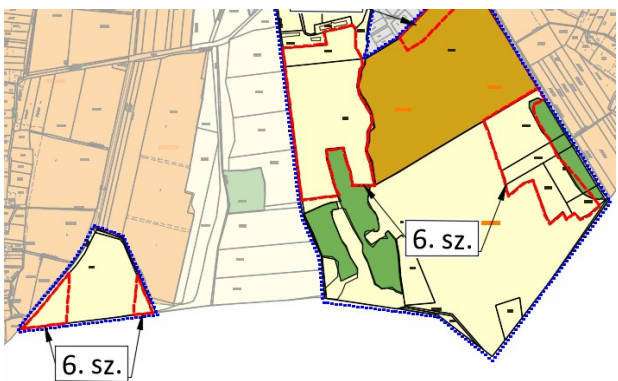
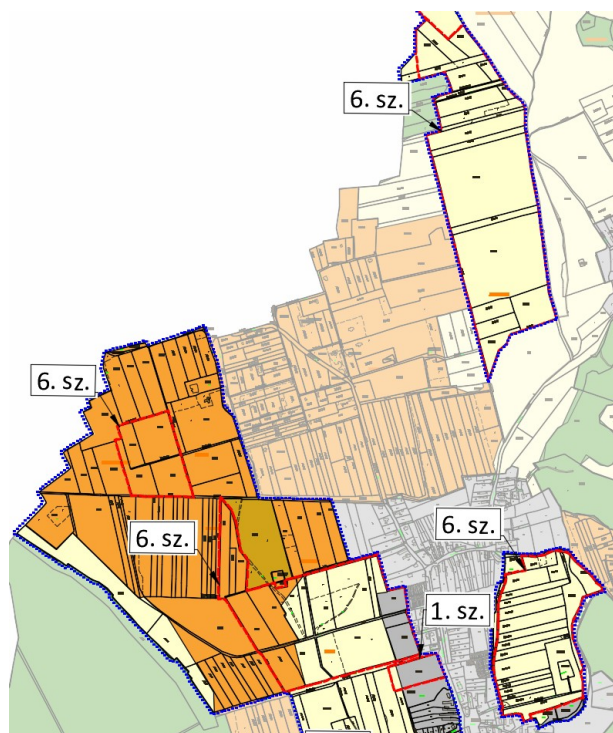
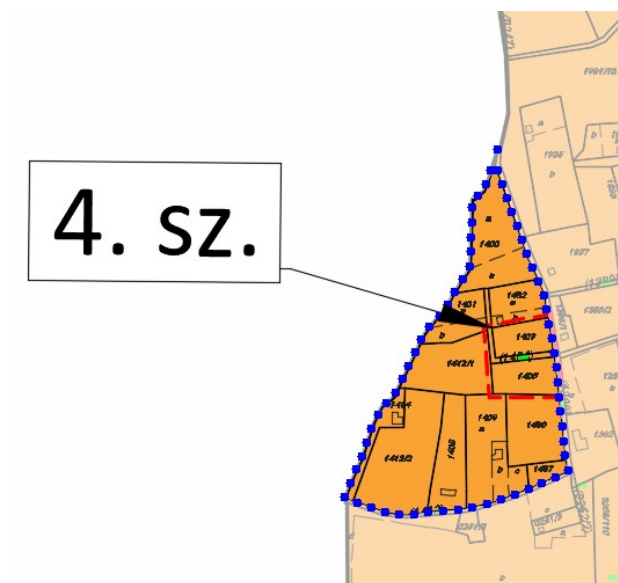
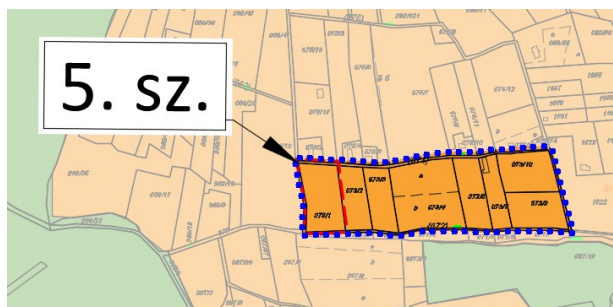
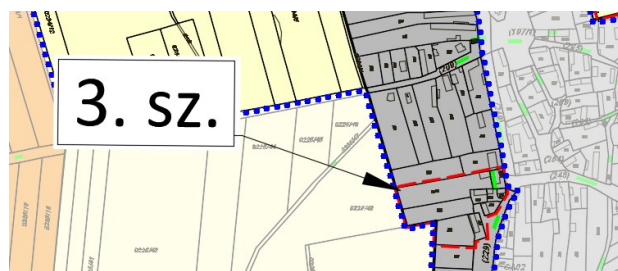
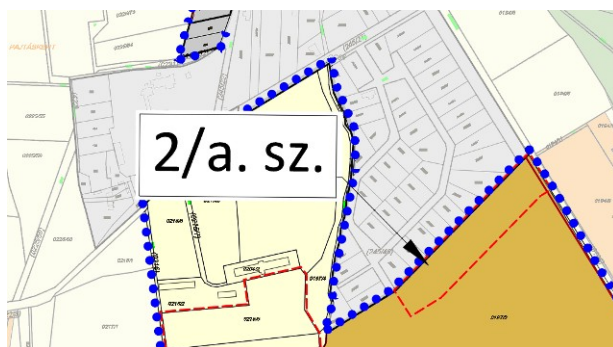
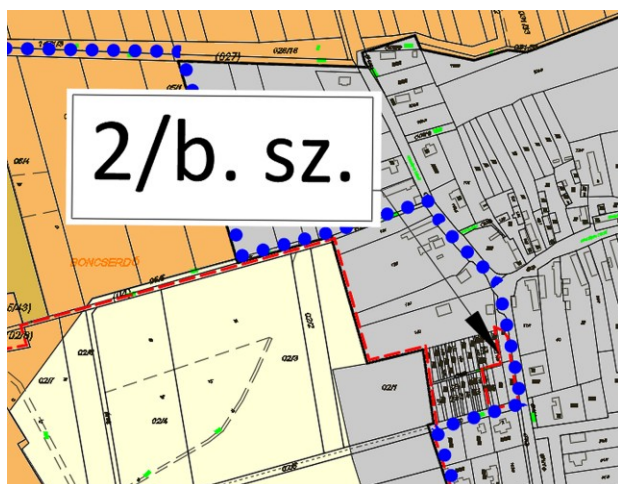
A magasabb szintű területrendezési terveket tekintve Dörgicse község területére jelenleg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvMr.), valamint a Veszprém Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelete Veszprém Megye Területrendezési tervéről (a továbbiakban: VMTrT) előírásait kell figyelembe venni.

Az országos és megyei érintettségeket a **Lechner Tudásközpont által 2024. júliusában** közzétett térinformatikai adatállományt felhasználva vizsgáltuk.

Jelen módosítás tárgyát képező 6 db módosítási pont közül a **2/a, 2/b és 4-5. sz.** módosítási pontok járnak településszerkezeti változással. Az érintettségeket bemutató tervlapokat lásd a **3. mellékletben**.

Az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve Dörgicse községre vonatkozóan:





2. ábra: Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve a módosítási területeket érintően (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti, MATrT 3. mellékletében meghatározott országos övezetek, illetve a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Térségi Szerkezeti és Övezeti Terveinek érintettségeit a 3. mellékletben mutatjuk be térképes formában, az alábbiakban az egyes övezetek érintettségének táblázatos összefoglalóját közöljük. Az érintettségekkel kapcsolatos magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelést az Alátámasztó munkarész 4. fejezetében ismertetjük.

Változás sorszáma	BKÜKTrT. Térségi Szerkezeti Terve						OTrT. Térségi Övezeti Terve									BKÜKTrT. Térségi Övezeti Terve						
	erdőgazdálkodási	mezőgazdasági	szőlő, gyümölcs, kertművelési	vízgazdálkodási	települési	sajátos területfelhasználású	ökológiai hálózat macsterülete	ökológiai hálózat ökológiai folyosója	ökológiai hálózat pufferterülete	kiváló termőhelyi adottságú szántó	jó termőhelyi adottságú szántó	erdők övezete	erdőtelepítésre javasolt terület	talajképvédelmi terület	vízminőség-védelmi terület	talajképvédelmi sz. kiemelten k. terület	ásványi nversanyagvagyon	vízterciónak kitett terület	általános mezőgazdasági terület	kertes mezőgazdasági terület	borszőlő termőhelyi kataszteri	
Beép.																						
1.	(Törölve)																					
2/a						X								X	X							
Zöldt.																						
2/b						X			X					X	X							
Öv.h.																						
3.					X									X	X							
Út																						
4.			X						X					X	X	X		X		X	X	
5.			X						X					X	X	X				X	X	
HÉSZ																						
6.		r	r				r	r				r		X	X	r		r	X		r	

X: Érintett

r: Részben érintett

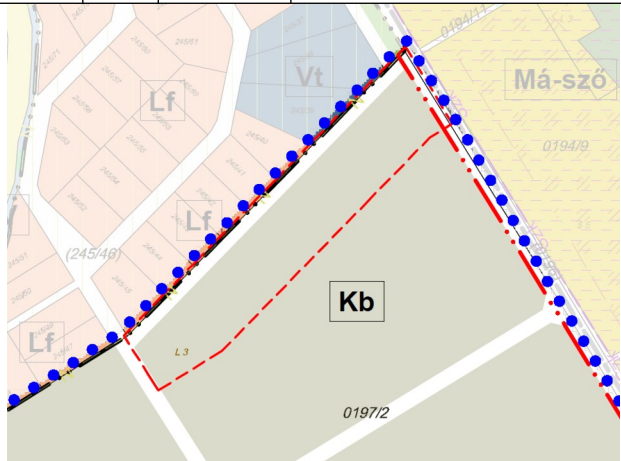
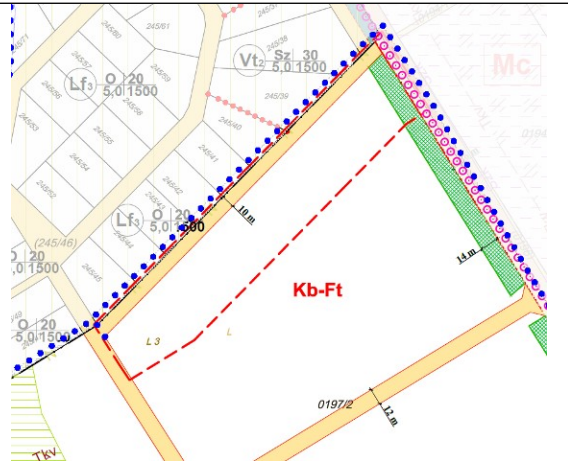
A felsoroltakon túlmenően Dörgicse teljes közigazgatási területét érinti a Veszprém Megye TrT. sajátos övezetei közül a *Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete*, az *Együtt tervezendő térségek övezet - Balatonfüred várostérsége övezete*, valamint az *„Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete*.

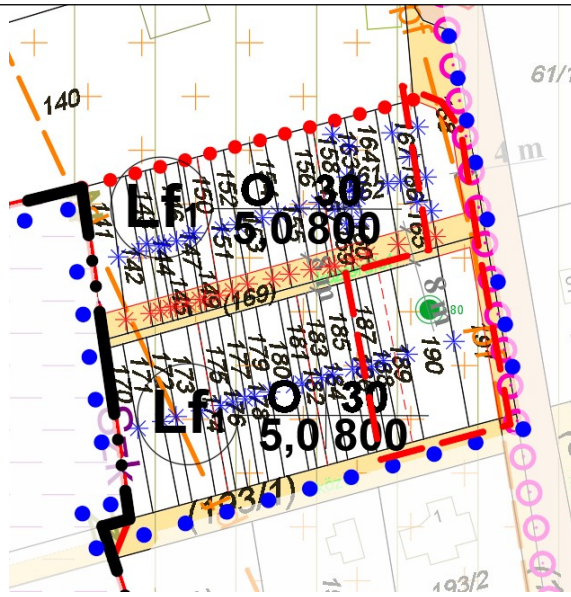
1.3. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

Dörgicse község hatályos településrendezési terve 2020-2023 közötti időszakban készült. Az aktuális Településfejlesztési koncepció a 11/2021. (III.05.) sz. határozattal lett elfogadva. A településszerkezeti tervet a 64/2023. (VI. 29.) sz. képviselő testületi határozattal, a HÉSZ-t és a Szabályozási tervet a 8/2023. (VII. 3.) sz. önkormányzati rendelettel fogadta el a Képviselő-testület., az országos Településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet a 2012. augusztus 6-át követően és a 2023. augusztus 10-ét megelőzően hatályban lévő állapota, valamint az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai alapján.

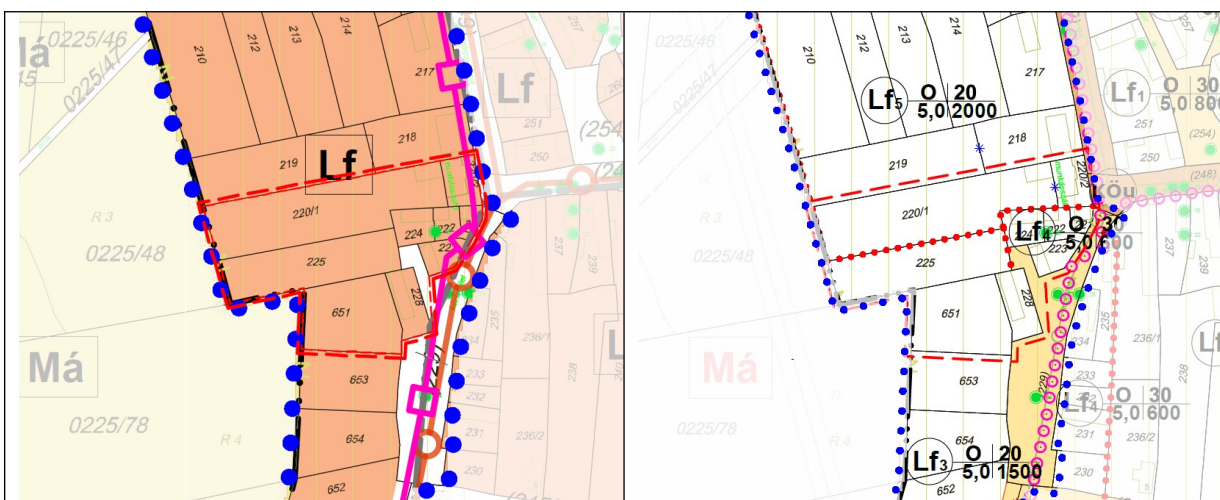
A tervek 2023 júliusi elfogadása óta a község településrendezési eszközei nem változtak.

Dörgicse 11/2021. (III.05.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióval rendelkezik.

Ssz.:	2/a	HRSZ:	0197/2
			
Változás a hatályos szerkezeti terven		Változás a hatályos szabályozási terven	
Helyzetismertetés: A tervezett módosítás szerkezeti tervi változással jár. A szerkezeti és a szabályozási terv között összhang van. Az ingatlan a településszerkezeti terven 'Különleges beépítésre nem szánt' területfelhasználási egységben, a szabályozási terven 'Kb-Ft – Különleges beépítésre nem szánt – Fejlesztési terület' övezetben szerepel. A konkrét módosítással érintett terület északnyugati határán, a jelenlegi belterületi határ mentén 10 méter széles 'Köu – Közlekedési célú közterület' övezet található. A 0197/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg külterületen található, de a hatályos településrendezési eszközök tervezetten belterületként jelölik. Az ingatlan északkeleti, a Fő utcával párhuzamos felén 14 méter széles 'beültetési kötelezettség'-gel érintett terület sáv található, a nyugati telekhatár mentén pedig a szabályozási terv '20kV-os szabadvezetékes elosztóhálózat tengelye és biztonsági övezete' elemet jelöl, aminek célja a településre vezető út és az új lakóterület, illetve különleges terület közötti látvány- és környezetvédelmi célú elválasztás biztosítása. Ezt az elválasztó zöld elemet a szabályozási kialakítása során figyelembe kell venni. A Fő utca mentén a szerkezeti és szabályozási terv is 'Helyi turisztikai kerékpárforgalmi nyomvonalat' is jelöl. A kerékpárút nyomvonalát nem szükséges módosítani. A szerkezeti és szabályozási terveken a módosítási területet érintően egyéb érintettség, jelölés nem található, így további módosítások nem szükségesek.			

Ssz.:	2/b	HRSZ:	168, 187-191
			
Változás a hatályos szerkezeti terven		Változás a hatályos szabályozási terven	
Helyzetismertetés: A tervezett módosítás szerkezeti tervi változással jár. A szerkezeti és a szabályozási terv között összhang van. Az ingatlan a településszerkezeti terven 'Falusias lakóterület' területfelhasználási egységben, a szabályozási terven 'Lf-1 – Falusias lakóterület övezetben szerepel. A két lakóterület között húzódó 8 méter szabályozási szélességű 'Köu – Közlekedési célú közterület' a konkrét módosítással nem érintett. Az érintett ingatlanok mindegyike belterületen található. A 190 hrsz-ú ingatlanon a hatályos tervek egyedi tájértéket jelölnek (180 srsz., Fűzfa), amely a helyszíni szemlék és a jelen tervmódosítás részét képező, egyedi tájértékekre vonatkozó felülvizsgálat szerint hibásan szerepel a terveken. A fűzfa ténylegesen a 168 hrsz-ú ingatlanak a tervezési területen kívüli, 'Köu – Közlekedési célú közterület' övezetben maradó részén található, a módosítással érintett területtől északra. A Fő utca mentén a szerkezeti és szabályozási terv is 'Helyi turisztikai kerékpárforgalmi nyomvonalat' jelöl. A kerékpárút nyomvonalát nem szükséges módosítani. A szerkezeti és szabályozási terveken a módosítási területet érintően egyéb érintettség, jelölés nem található, így további módosítások nem szükségesek.			

Ssz.:	3	HRSZ:	221-225
--------------	----------	--------------	---------



Változás a hatályos szerkezeti terven

Változás a hatályos szabályozási terven

Helyzetismertetés:

A tervezett módosítás szerkezeti tervi változással nem jár. A szerkezeti és a szabályozási terv között összhang van.

A konkrét módosítással érintett ingatlan a településszerkezeti terven 'Falusias lakóterület' területfelhasználási egységben, a szabályozási terven 'Lf-3, Lf-4 és Lf-5 – Falusias lakóterület' övezetekben szerepel. Az Lf-4 övezetbe tartozó 221-224 hrsz-ú ingatlanok nem érik el az övezetre vonatkozó 600 m²-es beépíthetőséget, így a hatályos előírások szerint a telken meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők. A HÉSZ ezáltal telkek összevonását szorgalmazza, ami jelen módosítás keretében részben meg is történik.

A hatályos tervben lévő Lf övezetekre vonatkozó HÉSZ előírások az alábbiak:

20. §. (1) A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az országos településrendezési követelményekről szóló jogszabályok előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más funkciójú építmény is elhelyezhető.
- (2) Lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) parkolóház.
- (3) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 14m.
- (5) A lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb két épülettömeg helyezhető el a részletes övezeti szabályokban előírt beépítés mértékéig.
- (6) A lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb két lakórendeltetésű egység létesíthető.
- (7) A lakóövezetekben az építési telken már meglévő két, vagy annál több épülettömeg felújítható, korszerűsíthető és bővíthető a részletes övezeti szabályokban előírt beépítés mértékéig, de új épület már nem építhető.
- (8) Egy épület alapterülete legfeljebb bruttó 250 m² lehet.
- (9) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elsődleges funkciójú épületet az oldalhatártól 1,0-2,0 méter távolságban kell elhelyezni.
- (10) Az építési övezetben a max. beépíthetőség és a legnagyobb beépítési sűrűség meghatározásánál a telkek 1000 m² fölötti területeinek csak 50%-a számítható be.
- (11) A kerítések magassága legfeljebb 1,6 méter lehet.
- (12) Amennyiben az övezeti vagy építési övezeti előírás másként nem rendelkezik, az épületek elhelyezése a homlokvonaltól nézve jobb- és baloldali szomszédos épületek homlokvonaltól való távolságának mértéke közé eshet.
- (13) A településképp védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott „történeti településrész/ófalú” területeken az elsődleges funkciójú épület és az utcai telekhatár távolsága a 2-2 szomszédos épület kialakult előkert méreteinek intervallumába essen. Ennek hiányában az előkert 2,0 méter.

Lf-3

Lf-4

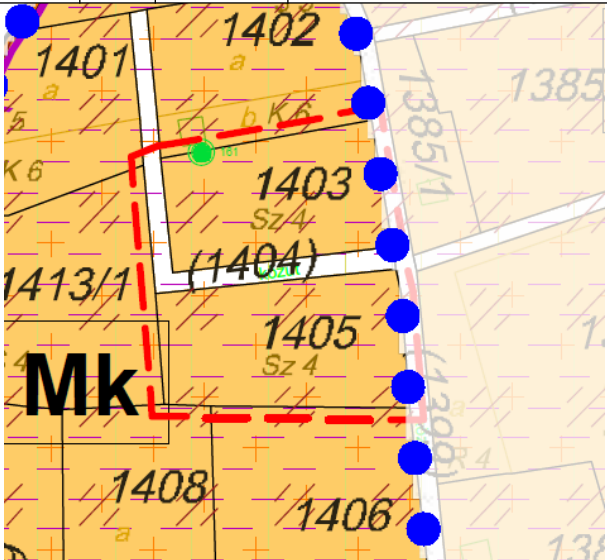
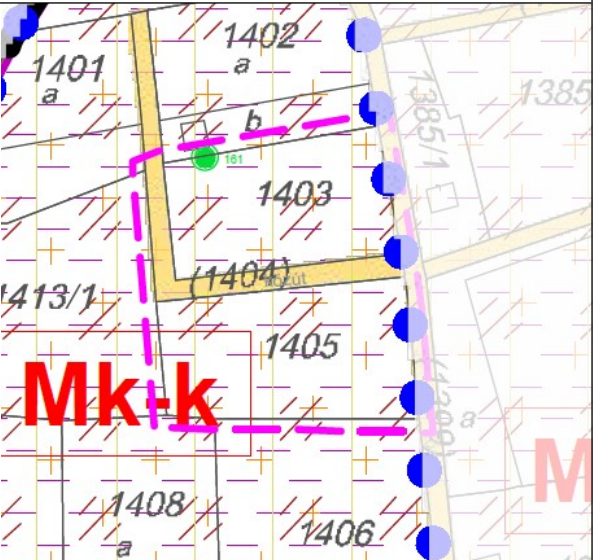
Lf-5

Kialakítható, beépíthető legkisebb telekterület:	1.500 m ²	600 m ²	2.000 m ²
Kialakítható, beépíthető legkisebb telek szélesség:	14 m	14 m	14 m
Beépítési mód:	O	O	O
Beépíthetőség:	20%	30%	20%
Legnagyobb épületmagasság:	5,0 m	5,0 m	5,0 m
Közművesítettség:	Teljes	Teljes	Teljes
Burkolt felület legnagyobb mértéke:	-	-	-
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke:	-	-	-
Zöldfelület legkisebb mértéke:	50%	50%	60%

A Fő utca mentén a szerkezeti és szabályozási terv is 'Helyi turisztikai kerékpárforgalmi nyomvonalat' is jelöl. A kerékpárút nyomvonalát nem szükséges módosítani. A 224 és a 221 hrsz-on egyedi tájértékként jegyzett lakóépületek állnak, amelyeket a telekösszevonásokat biztosító új szabályozás után is meg kell őrizni, védelmükről gondoskodni szükséges és a HÉSZ 5. mellékletét frissíteni kell.

A szerkezeti és szabályozási terveken a módosítási területet érintően egyéb érintettség, jelölés nem található, így további módosítások nem szükségesek.

Ssz.:	4	HRSZ:	1404, 1405
-------	---	-------	------------

Változás a hatályos szerkezeti terven	Változás a hatályos szabályozási terven
---------------------------------------	---

Helyzetismertetés:

A tervezett módosítás szerkezeti tervi változással nem jár. A szerkezeti és a szabályozási terv között összhang van.

Az ingatlanok a településszerkezeti terven 'Kertés mezőgazdasági terület' és 'Közlekedési célú közterület' területfelhasználási egységben, a szabályozási terven 'Mk-k – Kiváló dülőként jegyzett kertés mezőgazdasági terület' és 'Köu – Közlekedési célú közterület' övezetben találhatók. A közlekedési terület biztosítja a 1413/1 és 1401 hrsz-ú ingatlanok közterülettel való ellátottságát és megközelítését, ezért ezen ingatlanok elérését az új szabályozás kialakításakor is biztosítani kell.

Az ingatlanokat a terveken az 'ökológiai hálózat pufferterülete', 'tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület', valamint 'első osztályú szőlő termőhelyi kataszteri terület' övezetei érintik. A szomszédos 1402 hrsz-ú ingatlanon lévő préház egyedi tájértékként jegyzett. A védettségek konfliktust nem eredményeznek, kiterjedésük megegyezik a friss adatszolgáltatásban szereplő lehatárolásokkal, így azok érintetlenül maradnak.

Ssz.:	5	HRSZ:	074, 073/1
-------	---	-------	------------

Változás a hatályos szabályozási terven	Változás a hatályos szabályozási terven
Helyzetismertetés:	
A terület adottságai és a módosítási cél megegyezik az előző pontban felsoroltakkal.	

Ssz.:	6	HRSZ:	-
Változás a hatályos szabályozási terven Felsődörgicse körül		Változás a hatályos szabályozási terven Alsódörgicse alatt	
Helyzetismertetés:			
A módosítás hatására szerkezeti tervi változás nem történik, általános mezőgazdasági terület elővezetein belül történnek átsorolások.			
Az 'Má', 'Mt', 'Mc' jelű külterületi mezőgazdasági övezetek paramétereit a korábban hatályos terv 2017. május 3-án módosította. Ebből kifolyólag Dörgicse településrendezési eszközeinek 2023. júliusában megtörtént felülvizsgálata után elfogadott új terve ezeket a paramétereket változatlanul hagyva annak érdekében, hogy a hét éven belüli szigorítás miatti kártérítési követeléseket megelőzze.			

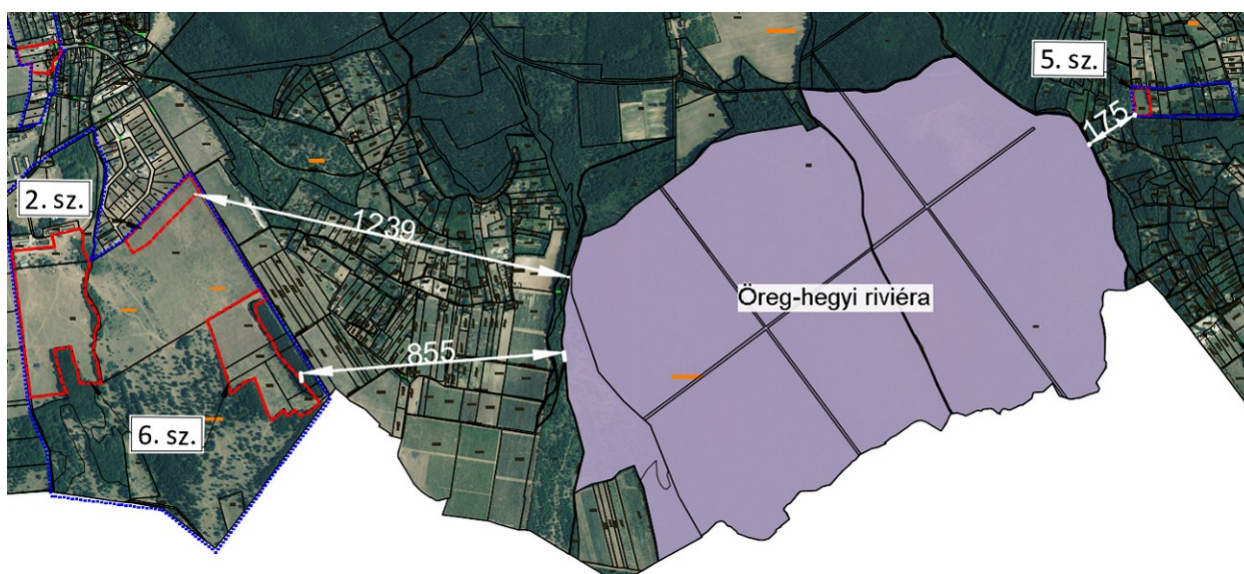
Jelen módosítás idejére az említett hét éves periódus lezárult, így az övezeti paraméterek szigorítására lehetőség nyílik. Az eredeti szándékok szerint a Dörgicse külterületének jelentős részét kitevő és így településképileg is meghatározó mezőgazdasági övezetekben a beépítési lehetőségek korlátozása tervezett. Ennek leglényegesebb elemeként a hatályos tervben szereplő, rét, legelő, szőlő, gyümölcsös művelési ágakra vonatkoztatott legfeljebb 600 m²-es beépíthetőséget 300 m²-ben maximalizálná egy legfeljebb 200 m²-es főépület és egy 100 m²-es melléképület formájában, a TKR-ben foglalt rendelkezéseket is párhuzamosan felülvizsgálva, szigorítva. A szántó és kertes művelési ágakra vonatkoztatott építési paramétereket a terv megerősíti. Emellett a terv a HÉSZ kiegészítésével részletesen szabályozza a mezőgazdasági területeken elhelyezhető lakó, valamint szállás jellegű és vendéglátó rendeltetések feltételeit.

A módosítás lehetőséget nyújt arra, hogy a településrendezési eszközök 2023. évben megtörtént felülvizsgálatakor a 7 éven belüli módosítás korlátja miatt meg nem valósult övezeti módosításokra. Ezek a módosítások a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű védett természeti területe és a Borszőlő termőhelyi kataszteri terület általi érintettségnek kitett mezőgazdasági területekhez való igazodás érdekében valósulnak meg a fenti ábra szerinti területeken, településszerkezeti változást nem okozva.

1.4. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

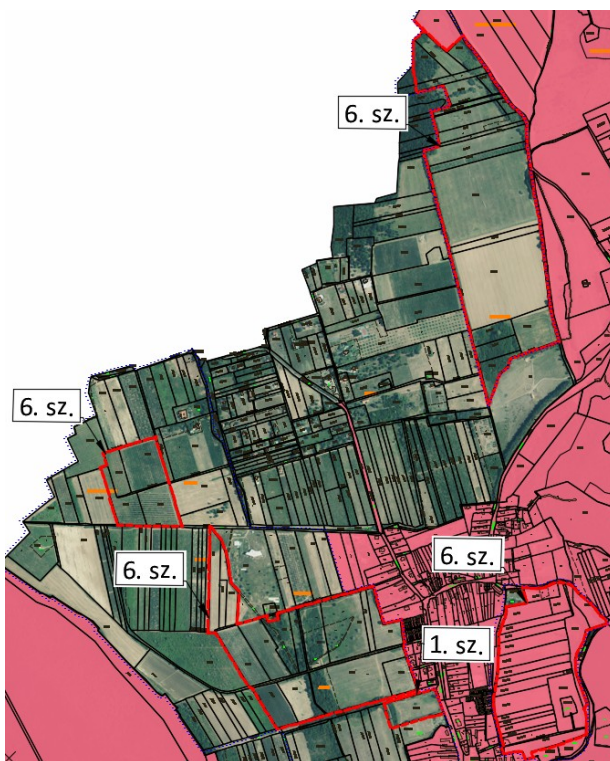
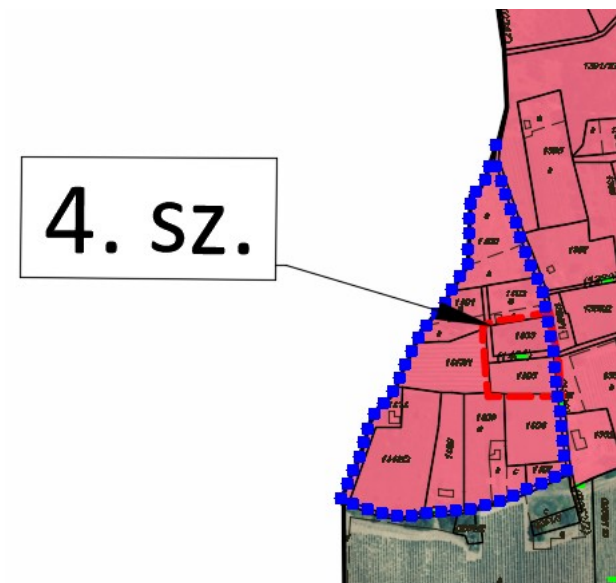
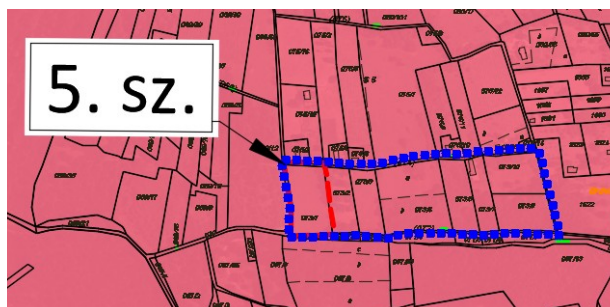
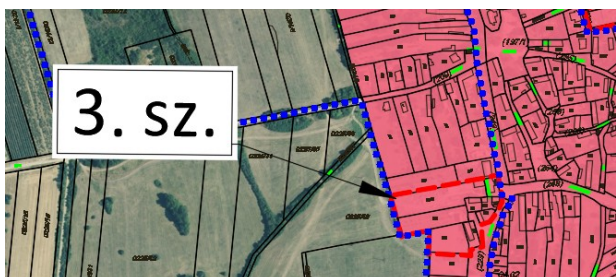
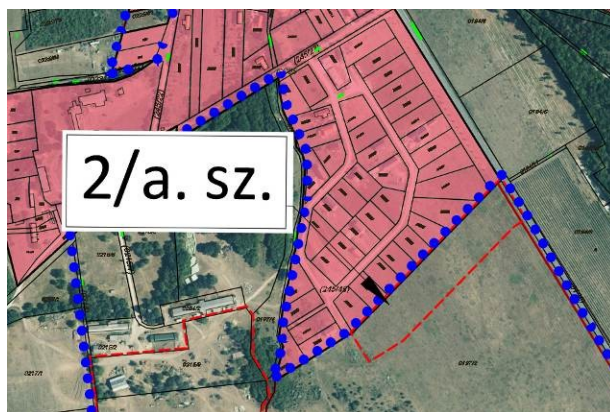
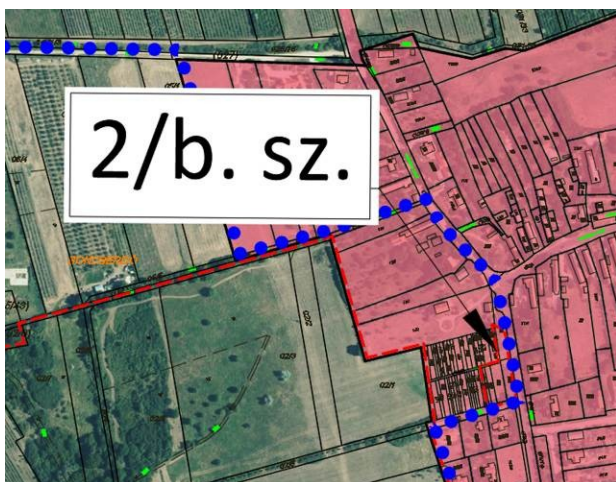
A község területe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található.

Dörgicse közigazgatási területét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet szerint a HUBF20016 kódjelű Öreg-hegyi riviéra Natura 2000-es különleges természetmegőrzési terület érinti. A módosítások azonban **Natura 2000-es területeket nem érintenek**. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó 2. sz. módosítás 1239 méterre közelíti meg a Natura 2000 területet, míg a mezőgazdasági út áthelyezésével kapcsolatos 5. sz. módosítás 175 méter, az általános mezőgazdasági terület alövezeti szintű változását magába foglaló 6. sz. módosítás 855 méter távolságra található.

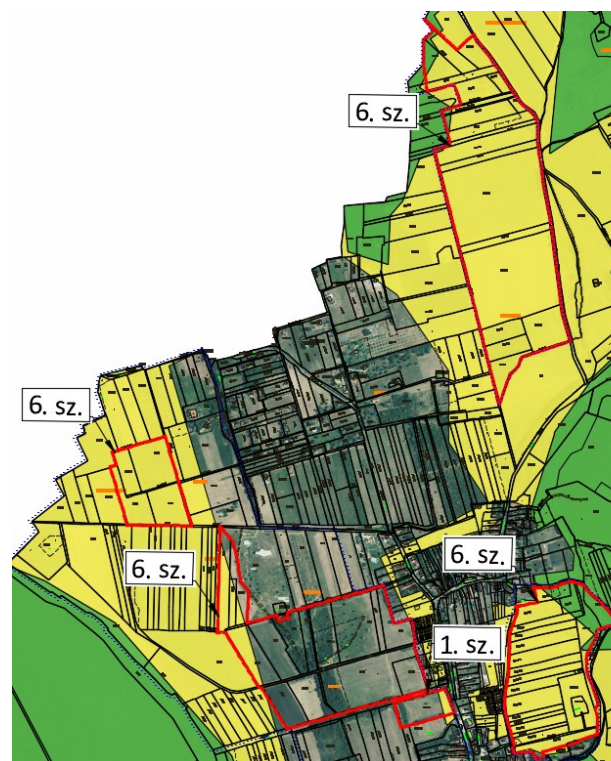
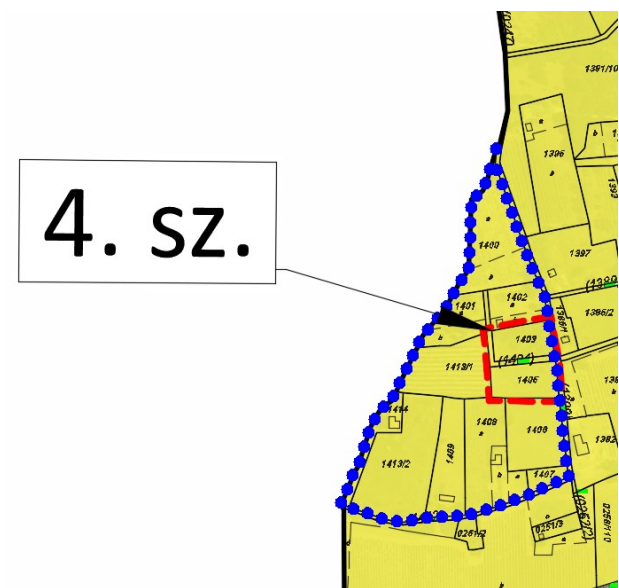
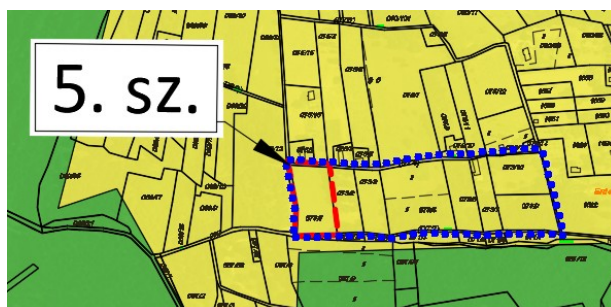
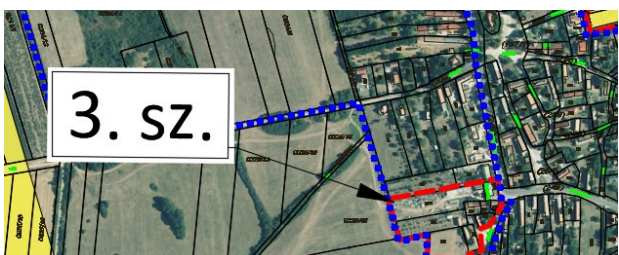


3. ábra: Az Öreg-hegyi riviéra Natura 2000 terület távolsága az egyes módosítási területektől (forrás:E-TÉR adatszolgáltatás)

A község területe természetvédelmi szempontból a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság fennhatása alá tartozik, a települést Nemzeti Parki terület érinti, de Tájvédelmi Körzet területe nem érinti. A módosítások közül a **3-6 sz. módosítások érintik a védett Nemzeti Parki területet**. Ezek közül a 3. és 6. sz. módosítás szerkezeti tervi változással nem jár, céljuk egy övezethatár módosítása, illetve a nemzeti parki érintettség miatt alkalmazandó szigorúbb építési előírások érvényesítése az érintett általános mezőgazdasági területeken.



4. ábra: A Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű természetvédelmi területe (lazacszín sraff) a módosítási területekhez képest (forrás:E-TÉR adatszolgáltatás)



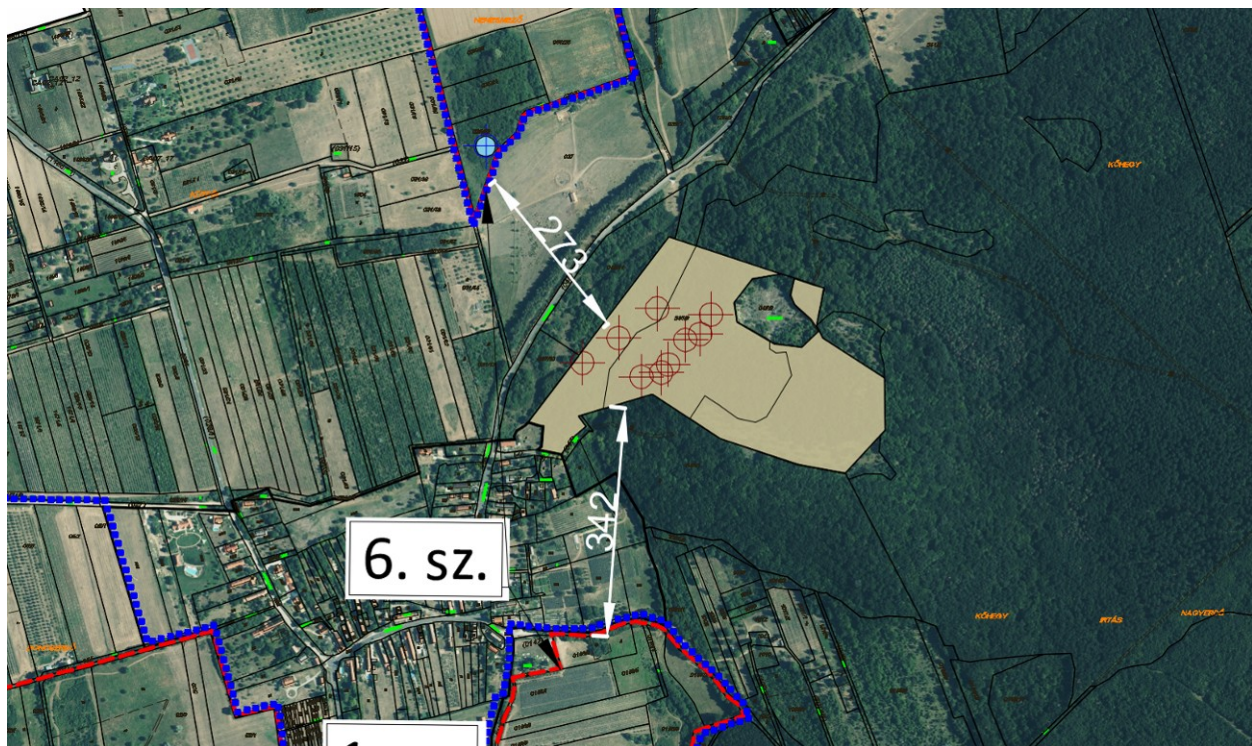
5. ábra: Az ökológiai hálózat magterülete (zöld sraff) és pufferterülete (sárga sraff) a módosítási területekhez képest
(forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

A települést az ökológiai hálózat nagy területen lefedi. Az ökológiai hálózat magterület övezetével érintett területek csak a 6. sz. módosítással érintett területek kis részén fordulnak elő, ahol a természetvédelmi érintettség miatt alkalmazandó szigorúbb építési előírások érvényesítése történik az érintett általános mezőgazdasági területeken. Emellett a mezőgazdasági utak áthelyezését célzó 4. és 5. sz. módosítások érintik az ökológiai hálózat puffterületét, továbbá a 2/b sz. módosítással érintett terület, ahol azonban új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, a puffterület zöldterületként lesz szabályozva.

A településen ex lege védett országos természeti emlékek közül az alábbiak találhatók.

- Nemes-mező forrása (Kataszteri szám: F-4400-3129, Hrsz: 035/23)
- Kő-völgyi 1-10. sz. barlangok (Hrsz: 045/9)

A forrást csupán a 6. sz. módosítás egyik részterülete érinti, ami a terület övezeti előírásainak szigorítását célozza, a forrásra és a környezetére vonatkozó egyéb védelmi intézkedéseket és szabályokat változatlan formában megtartja. A barlangoktól és azok védőterületétől a módosítással érintett területek cca. 270-340 méterre találhatók, így nincsenek rájuk hatással.



6. ábra: Az ex lege védelem alatt álló területek (kék kör: forrás, bordó körkereszt: barlang, barna sraff: barlang védőterület) (forrás:E-TÉR adatszolgáltatás)

A hatályos HÉSZ helyi jelentőségű természetvédelmi területet nem tart számon, helyi jelentőségű természetvédelmi terület kijelöléséről szóló önkormányzati rendelettel a település nem rendelkezik, és a természetvédelemért felelős tárca vezette [Védett Természeti Területek Törzskönyve](#) sem tart nyilván helyi jelentőségű védett természeti területet Dörgicsén.

A hatályos alapterv egyedi tájértékeinek listája és azok ábrázolása a településszerkezeti és szabályozási terveken nem volt helyes. Az E-TÉR adatszolgáltatás keretében kapott térképes állományok az egyedi tájértékeket szintén nem a tényleges helyükön ábrázolta, ezért jelen tervezési munka során az adatszolgáltatásban szereplő egyedi tájértékek geológiai frissítésre

került, valamint a HÉSZ mellékletében az időközben megváltozott földhivatali alaptérképek alapján frissítésre kerültek az egyedi tájértékek helyrajzi számai és aktuális állapotai.

1.5. Az épített környezet vizsgálat

A módosítással érintett területek közül a 2-4. sz. módosítás belterületen, illetve belterülethez kapcsolódóan helyezkedik el, míg az 5. és a 6. módosítási terület a szőlőhegyi területeken fekszik.

A **2/a sz. módosítás** új beépítést eredményez, a módosítás keretében új utcakép jelenik meg. A terület teljesen sík területen Alsó-Dörgicse településrész előtt, a Balatonakali felől érkező főút nyugati részén található, mintegy 40 telekből álló új belterületi településrészéhez csatlakozik. Ez a terület a település „kapuja” az ideérkező számára. Az új településrész beépülése különböző építészeti minőségben rohamos ütemben halad, a telkek már mind magánkézben vannak. A környéket tekintve, az út túloldalán lankás domboldalba, mezőgazdasági terület van, kiterjedt szőlőterületekkel. ÉNY-i irányba feltűnik az Alsó-Dörgicsei romtemplom. DNY-i irányban szép panoráma nyílik a Balatonra, északfelé pedig a szőlőhegy dombja látszik a kis fehér présházakkal. Az új utca a lakóépületeivel önkormányzati területen valósulna meg, amely a település különleges fejlesztési területéhez csatlakozik. Az új településrészen 25- 30m szélességű, 1500- 1750 m² telkeken különböző stílusú, jellemzően földszintes, földszint+ tetőtér beépítéses, egy, illetve kétlakásos épületek állnak oldalhatáros beépítési móddal.



7. ábra: A 2/a. sz. módosítással érintett területe a 7338. sz. főút irányából



8. ábra: A 2/a. sz. módosítással érintett területe a 7338. sz. főút és a Major utca sarkáról



9. ábra: A 2/a. sz. módosítással érintett területe a 7338. sz. főút irányából

A **2/b sz. módosítás** új beépítést nem eredményez, a módosítás keretében új utcakép nem jelenik meg. A terület teljesen sík területen Alsó- és Felső-Dörgicse településrészek közötti, szakaszosan már beépített részén található. A Fő utca ezen oldalán, déli irányban már többségében beépültek a Fő utcáról nyíló Kukolla és Kertalja feltáró utcák mentén. Az érintett tömbben egy hasonló, 8 méter szabályozási szélességű feltáró út tervezett, amely jelen tervmódosítással nem változik. A Fő utca érintett szakaszának keleti oldalán csak egy, hagyományos kubatúrájú családi ház található, a telekstruktúra miatt itt további beépítés nem várható. A módosítás hatására a Fő utca nyugati oldalán a beépítés távolabbra esik, az érintett területen közkert jön létre, ami a jelenlegi kedvező utcaképet (Alsó- és Felső-Dörgicse közötti lazán beépített jelleg) megőrzi.



10. ábra: A 2/b. sz. módosítással érintett területe a Fő utca irányából

A **3. sz. módosítás** az Agyagliki utca legelején, a Fő utcához való becsatlakozásnál található apró telkek összevonásáról, majd pedig újraosztásáról szól. A terület Alsó- Dörgicse ófalusi részéhez tartozik. Ennek megfelelően földszintes, oromfalas építésű házakat találunk a 130-350m²-es telkeken 30%-os beépítéssel. A tervezési területtel szemben az utcában régi, hagyományos családi házakat találunk. Az Agyagliki utcának a külterület felé eső oldalának folytatása még nem épült be, csak egy- két ház áll, amelyek viszont a táji hagyományokhoz idomulóak.



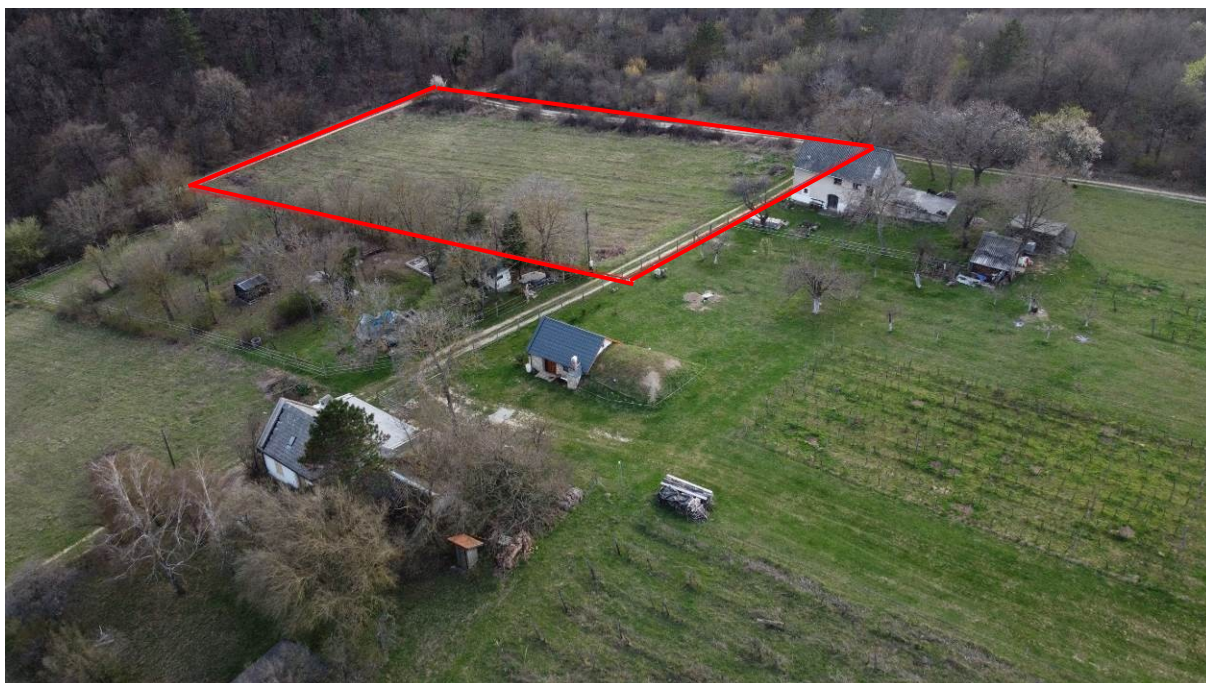
11. ábra: Agyaglik utcában a 223, 224 hrsz-ú terület

A **4. sz. módosítás** a szentaltalfai településhatár közelében, az Agyaglik történelmi, kiváló termőhelyi dűlőn található. Maga a terület bozótos műveletlen. A szőlőhegy ezen része különböző korú és építészeti minőségű pincékkel, prэшázakkal beépített.



12. ábra: Az 4. sz. módosítással érintett ingatlan és környezete drónfelvételen

Az **5. sz. módosítási terület** az Erdei kiváló termőhelyi dűlő területén helyezkedik el. Jelenleg beépítetlen, szőlőművelés alatt nem áll. A területet északról a táji hagyományokhoz igazodó pincék, présházak szegélyezik.



13. ábra: A 5. sz. módosítással érintett ingatlan környezete drónfelvételen

1.6. Közlekedés

Dörgicse térségi kapcsolatait, településhálózati helyzetét, közlekedési és közmű rendszerét a településrendezési eszközök felülvizsgálatához 2020-ban készült megalapozó vizsgálat részletesen feltárta. Jelen vizsgálatban csak szorosan a módosítás tárgyát képező területek elemzésére szorítkozunk.

A **2/a. sz. terület** ma még gyepl. A Fő utcáról ágazna le, de a bekötés ma még nem létezik. A kiépülő lakópark utcahálózatát biztosító 245/46 hrsz-ú út jelenleg földút. A tervezett terület feltárása ma még innen lehetséges, de ez a földút sem éri el a területet. A tömegközlekedési kapcsolatot tekintve a legközelebbi megálló a Dörgicse, autóbuszforduló.

A **2/b. sz. terület** jelenleg még szintén gyepl. felszínborítással rendelkezik. A terület a Fő utcáról megközelíthető. A terület hatályos tervek szerinti tervezett feltárása is innen lehetséges, de ez még nem valósult meg. A módosítás a 12 méter széles Fő utca és a 8 méter széles feltáró út

szabályozási szélességét nem befolyásolja. A tömegközlekedési kapcsolatot tekintve a legközelebbi megálló a Dörgicse, Iskola.

A **3. sz. terület** az Agyaglik utca aszfaltos útján közelíthető meg. Az utca nyílt árok és zóldsáv és járda nélküli. Az Agyaglik utca a Fő utca felől 8m szélességgel indul, majd pedig kiszélesedik 17m szélességre, majd tovább bővül közel 27m-re. A legközelebbi buszmegálló a Dörgicse, autóbuszforduló.

Az **4. és 5. sz. módosítás** külterületi elhelyezkedésük miatt csak keskeny földutakról közelíthetőek meg. A 4. sz. változás kb. 80m távolságra fekszik a Nivegy- völgyet és Balatonakalit összekötő, tervezett elkerülő úttól. A terület közúthálózatba történő csatlakozása a (1399) hrsz-ú önkormányzati dűlőúton keresztül és az Agyaglik dűlőt behálózó közútként szabályozott dűlőutakon keresztül több útvonalon is megvalósul. Az 5. sz. módosítással érintett terület közúthálózatba történő csatlakozása a (072), (076), 1618, (1613) hrsz-ú, közútként szabályozott önkormányzati dűlőutakon keresztül Balatonudvari irányába megoldott.

Az érintett útszakaszok külterületen helyezkednek el, funkciójuk részben a kert- és szőlőműveléshez kapcsolódó mezőgazdasági megközelítés. részben a már nyaralóként használt ingatlanok megközelítése. A szóban forgó közlekedési felületek a 5/2004. (I. 28.) GKM rendeletben rögzített szolgáltatási osztályozás szerint V/f kategóriába tartozik, vagyis külterületi földutak. Az utak nagyon kis átlagos napi forgalmat bonyolítanak le, amely időszakosan, például szüret idején növekedhet, ugyanakkor nehezebb mezőgazdasági haszongépjárművek megjelenésére nem lehet számítani, tekintettel arra, hogy az érintett utakról elérhető ingatlanok csak elenyésző, átlagosan 4.500 m²-es területű része művelt ténylegesen.



14. ábra: A 4. sz. módosítással érintett út környezete (balra)
és az 5. sz. módosítással érintett út környezete az E-TÉR ortofotójára illesztve

A meglévő utak (a szőlőhegyek teljes területén) egysávos forgalomra alkalmas, gyakorlatilag kijárt nyomsávok, melyek mellett kitérőhelyek, kiépített árkok az egész településen nincsenek. A közlekedés a helyszínhez igazodó alacsony sebességgel történik.

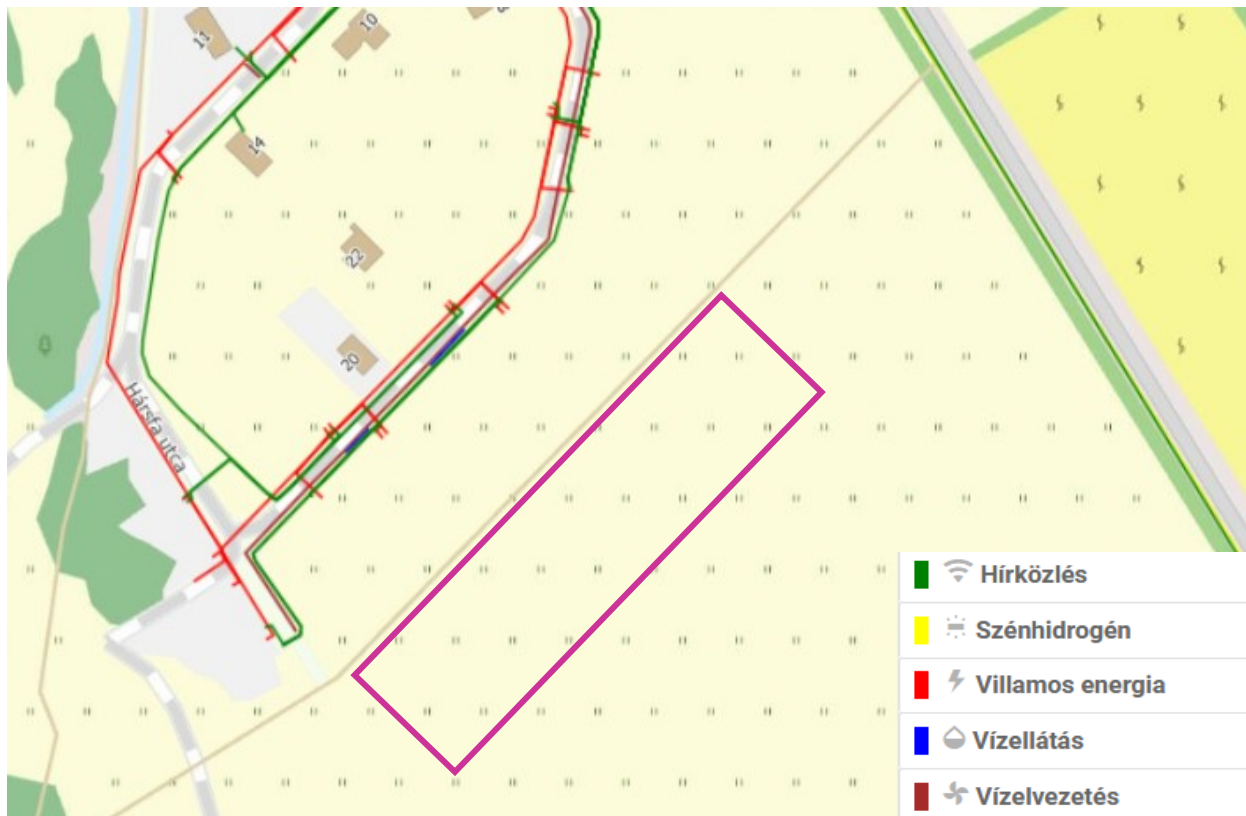
A **4. sz. módosítással** érintett útszakasz ténylegesen csak az 1401 és az 1413/1 hrsz-ú ingatlanokat szolgálja ki. Épület csak az előbbin áll, egy cca. 30 m²-es gazdasági épület

formájában. A többi ingatlant ténylegesen az (1399) hrsz-ú önkormányzati dűlőút szolgálja ki. A módosítással érintett útszakasz forgalma olyan gyér, hogy a nyomsáv gyeppel borított.

Az **5. sz. módosítással** érintett 074 hrsz-ú út tényleges csak a 075/4, 075/6 és 073/7 hrsz-ú ingatlanokon fekvő épületeket szolgálja ki, a többi ingatlan és a 075/13 hrsz-ú telken lévő épület megközelítése a tömböt körbevevő (és jobban kiépített, nagyobb forgalmat bonyolító) 072, 067, 076 hrsz-ú önkormányzati dűlőutakról is megvalósítható.

1.7. Közmű

Dörgicse teljes belterülete, beleértve a település déli részén kiépült új lakóterület is már teljes közművesítettséggel rendelkezik. Az új tervezett utcák rákötése a hálózatokra megoldható.



15. ábra: A tervezett új lakóterület (bordó keret) az e-közmű térképen

Az új építésű településrészen (Hársfa utca) a hírközlési, villamos energia, víz- és szennyvízhálózatok kiépítettek. A hálózatbővítés lehetősége a Hársfa utca dél-délnyugati sarkától kezdve adott. A szénhidrogén elosztóvezeték a balatonakali útról elérhető.

A Méptv. 8. § (3) c) pontja értelmében az Önkormányzat a 2025. 04. 23-án megkereste az érintett közműszolgáltatókat a közműnyilatkozatok megtételére. A Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt., az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt., az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. és a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. közül a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt., az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. tett nyilatkozatot.

A szükséges elektromos közmű kapacitás az E-ON által tett nyilatkozat alapján rendelkezésre áll, de az ellátáshoz beruházás szükséges, a vízellátó rendszer kapacitása a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. nyilatkozata alapján jelenleg nem elégséges, de a településen a vízhálózat

bővítése tervezett. A szennyvíz-elvezető rendszer kapacitása a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. nyilatkozata alapján megfelelő.

A külterületi két területen nincs közműhálózat kiépítve. Az 5. sz. terület esetében Balatonudvari felől csak a villamosenergia hálózat érkezik kiefeszültségű légvezeték formájában.

1.8. Az épített környezet értékei

Dörgicse község 2020-ban elkészítette az Örökségvédelmi hatástanulmányát. Ez a teljes körű régészeti és épített örökségre vonatkozó anyag már a helyszíni bejárások mellett figyelembe vette az az E-TÉR adatszolgáltatást is. A hatályos településrendezési eszközök és a településképi rendelet az örökségvédelmi hatástanulmány alapján készült.

Örökségvédelemmel érintett területek

A település műemlékei:

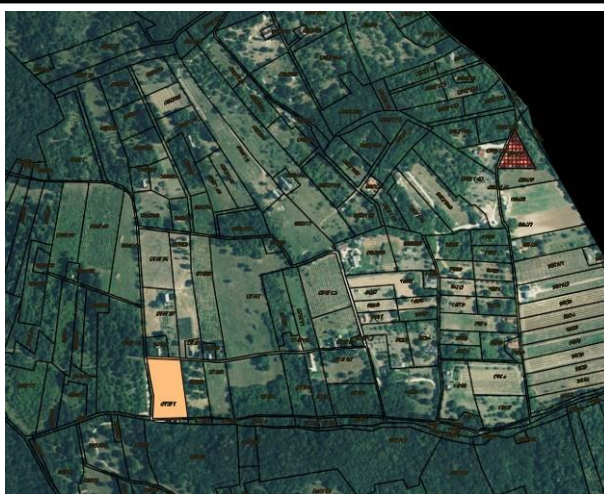
törzssz.	azonosító	cím	név	védelem	bírság kateg.	helyrajzi szám
11120	12809	Templom tér	Római katolikus templom műemléki környezete	Műemléki környezet		321/1, 197/1, 197/2, 198, 199, 200, 201, 202, 253, 308, 309/5, 309/6, 310/2, 309/1, 295, 316, 318, 320
11121	12810	Fő utca	Evangelikus templom műemléki környezete	Műemléki környezet		30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41/1, 41/2, 41/3, 42, 43, 63, 64, 70/3, 71, 73, 27, 28, 24/7, 24/6, 24/5, 24/4, 24/3, 24/2, 24/1
11122	12811	Diófa utca	Evangelikus templom műemléki környezete	Műemléki környezet		513, 514/2, 515, 516, 524, 530, 531, 532, 533, 538, 539, 540, 507, 511, 542
10816	14021	Erdei dűlő	istálló	Műemlék	II.	084/3
9215	15385	Fő u. 38.	gazdasági épület	általános műemléki védelem	III.	45/2
9215	15931	Fő u. 38.	Lakóház	általános műemléki védelem	III.	45/2
11480	18497		Présház-pince műemléki környezete	Műemléki környezet		1651, 1625, 094, 093/16, 093/15, 093/10, 092, 091/32, 091/31, 091/30, 091/2
9179	24037		présház-pince ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		1335, 1137/2, 1137/1, 1137/3
9356	24038		Présház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		1323/2, 1333, 1335, 1337/1, 1332
10816	24039		présház-pince ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		084/2, 083/2, 080/137, 080/136
8909	24044		présház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		092, 1635/1, 1633, 1632, 1634, 091/12, 1208/4
9636	24045		présház-pince ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		094, 093/9, 093/17, 093/18, 087/175, 087/177, 093/22, 093/19

törzssz.	azonosító	cím	név	védelem	bírság kateg.	helyrajzi szám
5504	24046		Híd ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		64, 040, 039/2, 045/10, 70/1, 565, 045/11, 031/43, 034, 031/31, 65, 1, 043/2, 039/1, 038, 037
5486	9848	ALSÓ-DÖRGICSE	Templomrom	Műemlék	I.	0157
5488	9849	FELSŐ-DÖRGICSE	Kettős tpl. romja	Műemlék	I.	30
5504	9860	Felsődörgicse-Vászoly közötti út mellett	Híd	Műemlék	II.	046
5505	9862	KIS-DÖRGICSE, Pusztatemplom mi dűlő	Templomrom	Műemlék	I.	0266/2
6623	9850		Dörgicse, Alsódörgicse-i templomrom műemlék "műemléki környezet"	Műemléki környezet		0157, 245/9, 245/7, 245/6, 245/5, 245/4, 245/3, 245/2, 278, 281, 280, 279, 0163/3, 0163/4, 0195/1, 0195/2, 0163/2, 0164, 0196, 0162, 248, 0159
6634	9851		Dörgicse, Felsődörgicsei templomrom műemlék "műemléki környezet"	Műemléki környezet		28, 32, 33, 34, 63, 64, 70/3, 30, 24/2, 24/3, 24/4, 31, 0147, 0146
6809	9861	KIS-DÖRGICSE	Kisdörgicsei, templomrom műemlék "műemléki környezet"	Műemléki környezet		039/1, 0266/2, 524, 525, 523, 546, 545, 0266/1
8909	9858	Kishegy dűlő	présház	Műemlék	II.	1635/2
9062	9856	Iskola köz 2.	Lakóház	általános műemléki védelem	III.	81
9179	9852	Agyaglik dűlő	présház-pince	Műemlék	II.	1336
9215	9855	Fő u. 38.	Lakóház és gazdasági épület	általános műemléki védelem	III.	45/2
9356	9853	Agyaglik dűlő	Présház	Műemlék	II.	1334
9636	9859	Kisleshegy	présház-pince	Műemlék	II.	093/7
10615	9857	Fő u. 6.	népi lakóház	általános műemléki védelem	III.	250
10816	9854	Erdei dűlő	présház-pince	Műemlék	II.	084/3
11120	11439	Templom tér	római katolikus templom	Műemlék	II.	319

törzssz.	azonosító	cím	név	védelem	bírság kateg.	helyrajzi szám
11121	11453	Fő u.	evangélikus templom	Műemlék	II.	31
11122	11452	Diófa u.	evangélikus templom	Műemlék	II.	512
11480	12541	Kisleshegy	Présház-pince	Műemlék	II.	1652

A település régészeti lelőhelyei:

Központi azonosító	név	jelenség	helyrajzi szám
7826	Dörgicse-Felsődörgicse - Szérűskertek	őskori településrész római kori épület, 11. századi temető és középkori településnyom	043/2, 25/3, 22, 23, 9, 7, 11, 13/2, 12, 13/1, 18, 048/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7 leletmentő feltárás: 25/4-5, 29/1-3
7827	Dörgicse-Felsődörgicse, Templomrom	római kori épület, temető, középkori templom és temető sírépítményekhez tartozó alakos kőfaragványok középkori település	25/3, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 0146, 0147, 0148/6, 24/2, 24/3, 24/4,
7828	Dörgicse-Sárffy G. háza	forrás, római vízvezeték-csövek	104, 139, 140, 168, 61/1, 63, 116, 57, 60
7829	Dörgicse-Sár-kút I.	későbronzkori telep szórvány kelta és középkori leletanyag	05/42, 05/43, 04, 02/7, 02/8, 05/4, 02/4, 02/5, 02/6, 05/3, 05/5, 02/13, 02/12
7830	Dörgicse-Sár-kút II.	római településnyom 1-4. század	05/42, 05/43, 04, 02/7, 02/8, 02/9, 05/41, 02/10
7831	Dörgicse-Kútői-dűlő	réz kori – badeni településnyom	035/27, 035/28, 035/29, 031/77, 031/78, 031/79, 031/59, 031/56, 033
7832	Dörgicse-Nemes-mező	neolit és bronzkori település, Árpád- kori település – összefügghet Dörgicse – Kisdörgicse- Templomrom lelőhellyel	035/27, 035/28, 038, 039/1, 0226/1, 0266/1, 037, 036, 035/23, 035/26, 035/25, 035/24
7833	Dörgicse-Aszó I.	korabronzkori településnyom	0148/7, 0148/8, 0148/9, 0148/10
7834	Dörgicse-Aszó II.	réz kori lelet; homokbányászattal részben	0148/15, 0148/16



16. ábra: Régészeti lelőhelyek (neonzöld R vonal) műemléki környezet (cyan kék Mk vonal) műemlék (piros négyzetrácsos kitöltés) és a módosítással érintett terület (narancssárga kitöltés) egymáshoz viszonyított távolsága ortofotón

Helyi területi védelem alatt álló terület és helyi egyedi védelem alatt álló építmények:

Dörgicsén jelenleg nincs helyi egyedi védelem. A készülő TKR várhatóan már védelem alá fog vonni néhány épületet.

Dörgicse épített környezetének felsorolt értékei közül egyik sem érinti a módosítással érintett területet, azokra a terv nincs hatással.

1.9. Területfelhasználás vizsgálata

A 2-3. módosítások települési térségen belül helyezkednek el, részben belterületen, részben tervezett belterületen belül, így kivett művelési ágú területeket és művelésből nem kivont területeket is érintenek.

A 2/a. sz. módosítás települési viszonylatban átlagosnál rosszabb, 3-as minőségi osztályú lehelő művelési ágban található területet érint. A MEPAR felszínborítási térképe alapján ennek teljes mértékben megfelelő, száraz gyepes felszínborítással találkozhatunk a területen, amit a helyszíni felmérések is alátámasztanak. Az ingatlan magántulajdonban van és jelenleg alulhasznosított, tényleges gazdasági célú, állandó legelőgazdálkodást nem végeznek a területen.

A 2/b. sz. módosítás kivett művelési ágú, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat érint. Az érintett területrészek nem beépítettek, rajtuk rendszeresen kaszált gyep található.

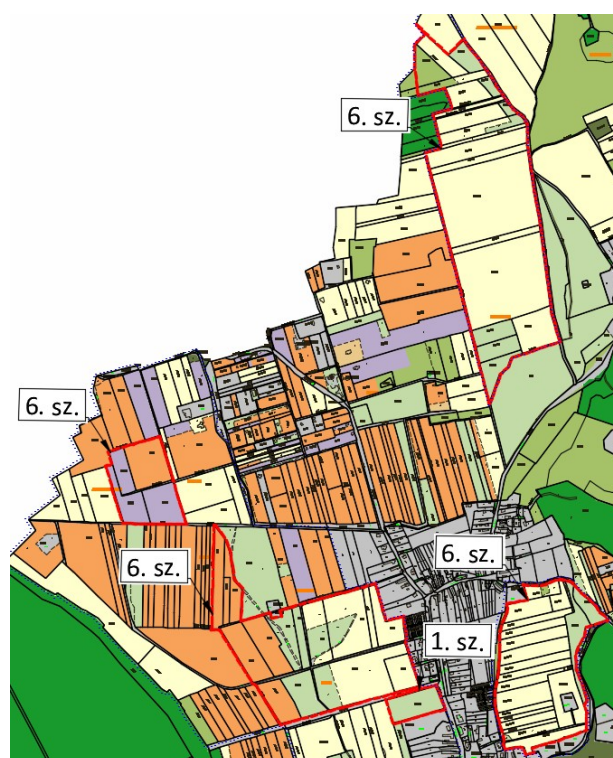
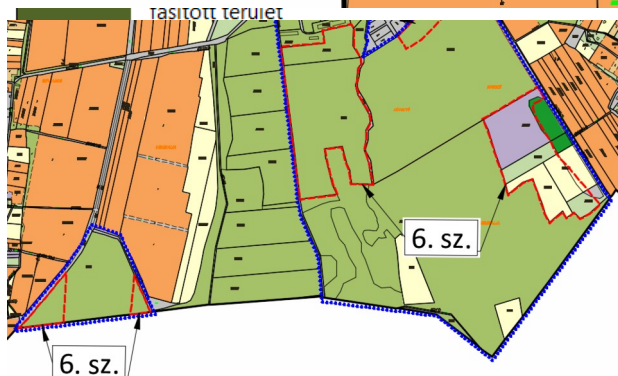
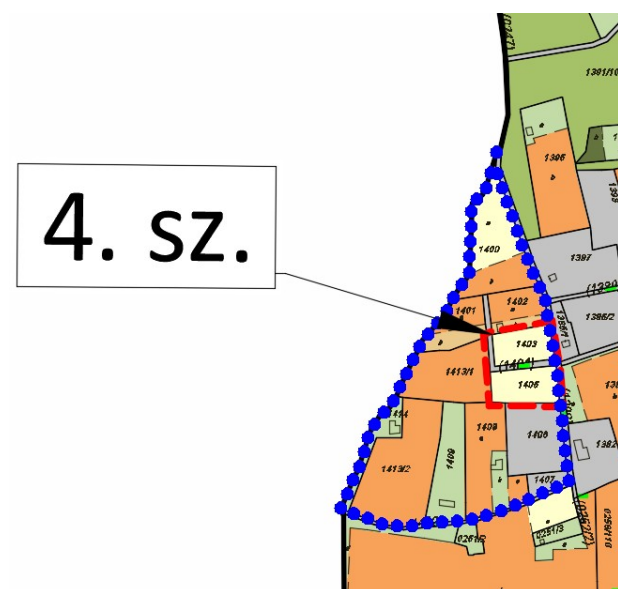
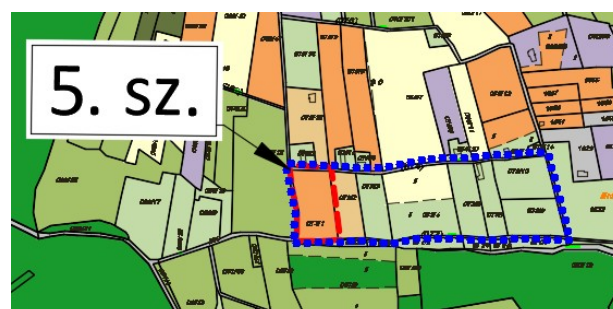
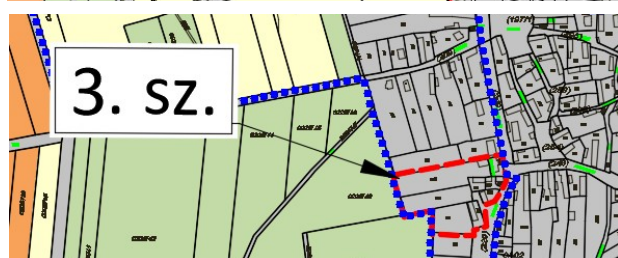
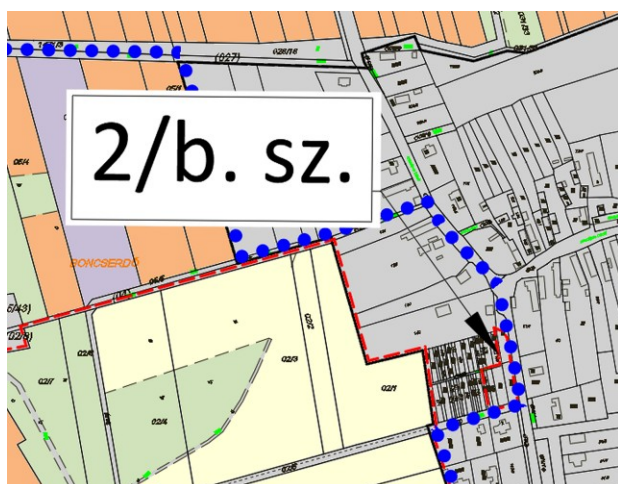
A 3. sz. módosítás kivett művelési ágú, magántulajdonban álló lakóingatlanokat érint. Az érintett területrészekben már épületek állnak.

Az 4-5. módosítások szőlő, gyümölcs és kertművelésű térségen belül helyezkednek el, külterületen. Céljuk a mezőgazdasági utak szabályozása, így kivett művelési ágú területeket és művelésből nem kivont területeket is érintenek, valamint helyhez kötött módosításnak minősülnek.

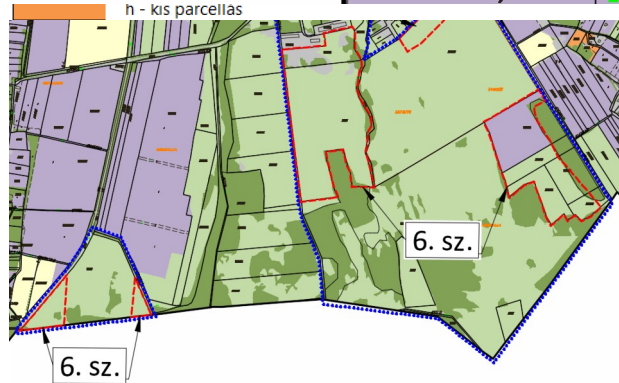
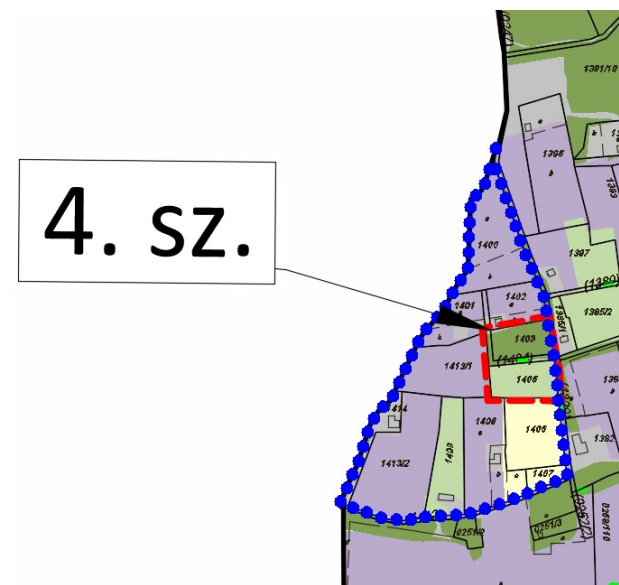
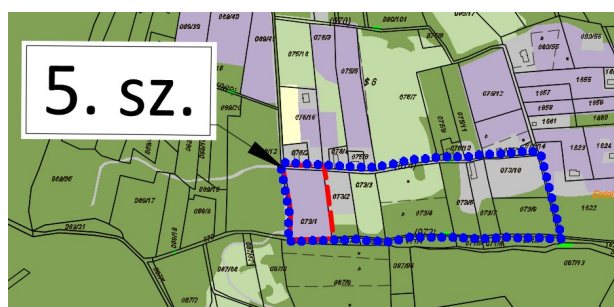
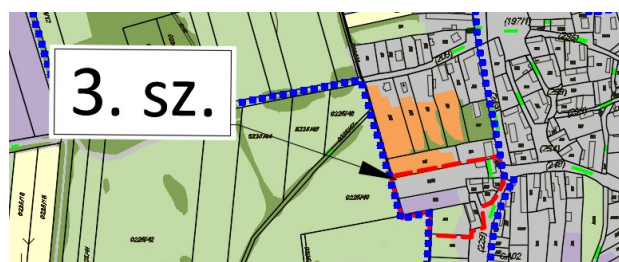
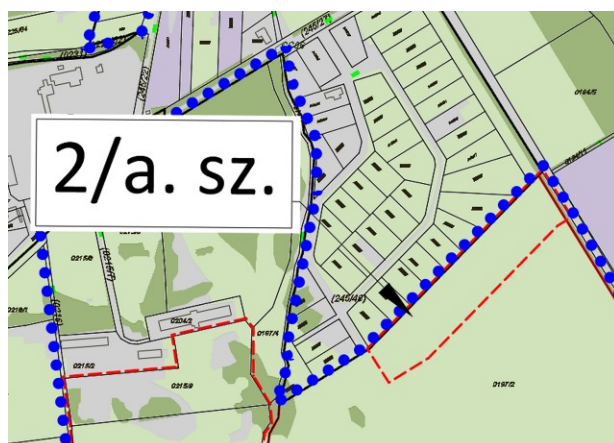
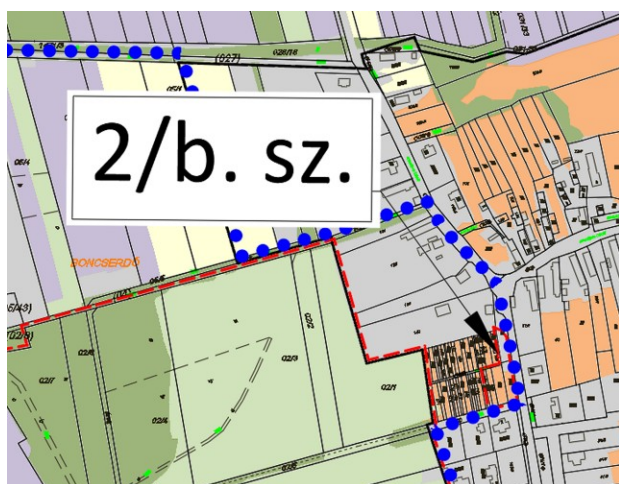
A 4. sz. módosítás települési viszonylatban átlagosnál jobb, 4-es minőségi osztályú szántó művelési ágban található területet, valamint kivett közút területet érint. A MEPAR felszínborítási térképe és a területen végzett helyszínelés alapján az út területén ténylegesen is egy kijárt földút halad, attól északra természetes növényzettel fedett, cserjés, erdős terület, a délre pedig gyepes felszínborítás található.

Az 5. sz. módosítás részben átlagosnál rosszabb, 5-ös minőségi osztályú szőlő művelési ágban található területet, valamint kivett közút területet érint. A MEPAR felszínborítási térképe és a területen végzett helyszínelés alapján az út területén ténylegesen is egy kijárt földút halad, attól délre pedig gyepes felszínborítás található.

Utolsóként a 6. sz. módosítás érint művelés alól nem kivont területeket. Ezek között vegyesen fordulnak elő átlagosnál jobb és rosszabb minősítésű gyep, gyümölcs, szántó, szőlő művelési ágú területek, ennek megfelelő tényleges felszínborítással. Az érintett ingatlanok egyike sem beépített.



17. ábra: A Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű természetvédelmi területe (lazacszín sraff) a módosítási területekhez képest (forrás:E-TÉR adatszolgáltatás)



18. ábra: Az ökológiai hálózat magterülete (zöld sraff) és puffertterülete (sárga sraff) a módosítási területekhez képest (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Alátámasztó munkarészek

1. Fejlesztés bemutatása, módosítással elérendő célok összefoglalása és összefüggései

A tervezéssel érintett telektömbök lehatárolása, a módosítást igénylő körülmények és fejlesztési célok bemutatása a Megalapozó munkarész 1.1., 1.3. és 1.9. pontjában részletesen kifejtésre került. Az ott bemutatott célokon és az 5. sz. függelékben szereplő, kérelmezőktől kapott dokumentumokon túlmenően nem állnak rendelkezésre egyéb információk a tervezett tevékenységekről.

2. Szabályozási koncepció

2.1. Jelenlegi módosítás tárgya, eljárási rendje

Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testülete az eltelt időszak alatt felmerült lakossági, illetve önkormányzati igények miatt a 103/2023. (XI. 23), 37/2024 (VII.5.) sz. és 45/2024 (VII.26.) sz. határozatával döntött a hatályos településrendezési eszközeinek 1. sz. módosításának kezdeményezéséről 5 területet és egy HÉSZ rendelkezést illetően (1. melléklet).

Az összeállított véleményezési dokumentációt Dörgicse Község Önkormányzata E-TÉR rendszeren keresztül történő megkeresés útján 2024. 12. 18-án eljuttatta a véleményező hatóságoknak, valamint a honlapján megismerhetővé tette a partnerek számára. A beérkezett lakossági és hatósági véleményeket az 5. függelék, az azokra adott tervezői válaszokat a 6. függelék tartalmazza.

Az államigazgatási szervek részéről az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban születtek elutasító vélemények, melyek közül az 0234/2 hrsz-t érintő módosítást az Állami Főépítészeti Iroda nem támogatta, a 0197/2 hrsz-t érintő módosítás alátámasztását nem tartotta kellő mértékben kidolgozottnak. A lakosság részéről elsősorban a mezőgazdasági területek tervezett szabályozásával kapcsolatban merültek fel aggályok.

A beérkezett véleményekről, az időközben felmerült egyéb kérdésekről, a tervezést indító határozat módosításáról, valamint a partnerségi és a hatósági véleményezési szakasz újraindításáról a Képviselő-testület az 54/2025 (VII.3.), az 55/2025 (VII.3.) és a 56/2025 (VII.3.) sz. határozataival döntött (3. melléklet).

Ezen folyamat eredményeképpen az Képviselő-testület a véleményezésre beküldött anyag átdolgozása mellett döntött. Az átdolgozás mértéke indokolja, hogy a tervezetet újra partnerségi és hatósági véleményezésre küldje az önkormányzat.

Az átdolgozott módosítási pontok az alábbiak:

Új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában:

1. (Törölve)

7. a Dörgicse 0197/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon a meglévő lakóterületekhez csatlakozóan egy teleksornyai terület különleges beépítésre nem szánt fejlesztési területből új beépítésre szánt lakóterületté minősítése; továbbá az új beépítésre szánt terület kijelölés számára csereterület biztosítására a Dörgicse 168, 187-191 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok zöldterületté minősítése;

Övezethatár módosítása tárgyában:

8. a Dörgicse belterület 225 és 220/1 hrsz-ú ingatlanok közötti lakóövezeti határ módosítását, annak érdekében, hogy együttesen a telekcsoporthatár újraosztása biztosítható legyen;

Külterületi mezőgazdasági utak áthelyezése tárgyában:

9. a Dörgicse külterület 1403 és 1405 hrsz-ú ingatlanok közötti 1404 hrsz-ú önkormányzati út áthelyezése, annak érdekében, hogy a telkek összevonhatók legyenek és együttes használatuk biztosított legyen;

10. a Dörgicse külterület 075/2 és 073/1 hrsz-ú ingatlanok közötti 074 hrsz-ú önkormányzati út áthelyezése, annak érdekében, hogy a telkek összevonhatók legyenek és együttes használatuk biztosított legyen;

HÉSZ rendelkezések, övezeti besorolás felülvizsgálata tárgyában:

11. az általános mezőgazdasági (Má, Mt, Mc) területek felülvizsgálata, az új E-TÉR adatszolgáltatás övezeteihez és a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak való megfelelés biztosítása és a területekre vonatkozó HÉSZ rendelkezések szigorítása - különösen a beépítési maximum korlátozása a jelenlegi 600m²-ről 300m²-re történő csökkentése által;

Jelen tervmódosítás:

- *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) 2.** alpont alapján a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése általános eljárás keretében történik.
- *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet **121. § (2) bekezdésének** előírásai alapján **az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezetének, valamint 1. és 2. számú melléklete, továbbá a jelenleg hatályos III. fejezetének tartalmi követelményei és jelmagyarázata szerint és a 120. § (1) bekezdés figyelembevételével**

történik.

Környezeti értékelés

A környezet védelméért felelős szervek a 2024. augusztus 7-én elektronikus úton megküldött véleménykérő levélre adott válaszukban (lásd 1. és 2. függelék) az alábbiak szerint nyilatkoztak:

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban SKVr.) 4. § (4) bekezdése szerint megállapított határidőre nem adott véleményt:

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Szakterületét érintően nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését:

- VMKH - Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, (Üi.sz.: VE/30/08089-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 21.)
- VMKH - Népegészségügyi Főosztály (Üi.sz.: VE/NEF/01554-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 15.)
- VMKH - Agrárügyi Főosztály, Erdészeti osztály (Üi.sz.: VE/32/4028-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 08.)
- VMKH - Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály (Üi.sz.: 18.591/2/2024., Dátum: 2024. augusztus 13.)

A 2024. augusztus 7-én megküldött véleménykérő levélben a jogszabály által maximálisan biztosítható 15 napos határidőt állapította meg a Képviselő-testület, amely határidő augusztus 22-én járt le.

Az SKVr. 4. § (4) bekezdése szerint megállapított határidőn túl adott véleményt, de nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését:

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (Üi.sz.: 3615-2/2024, Dátum: 2024. augusztus 26)
- VMKH - Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (Üi.sz.: VE/31/02115-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 27)

Az SKVr. 4. § (4) bekezdése szerint megállapított határidőn túl adott véleményt, de szükségesnek tartja a környezeti értékelés elkészítését:

- VMKH - Állami Főépítési Iroda, (Üi.sz.: VE/05/1474-2/2024, Dátum: 2024. augusztus 30.)

A beérkezett vélemények alapján megállapítható, hogy a környezet védelméért felelős szervek a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek, kivéve Veszprém Vármegyei Kormányhivatal - Állami Főépítési Irodát, amely VE/05/1474-2/2024. ügyiratszámú levelében az 1. és 2. módosítás tekintetében, vagyis az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos módosítások esetében kérte a környezeti vizsgálat lefolytatását, a környezeti értékelés elkészítését.

Ezt követően az Önkormányzat – annak ellenére, hogy a vélemény már határidőn túl érkezett – az SKVr. 5. § (1)-(3) bekezdései alapján helyszíni egyeztetést kezdeményezett az Állami Főépítész Irodával, amely helyszíni egyeztetés és terepszemle után az Állami Főépítési Iroda VE/05/1474-4/2024. ügyiratszámú tájékoztató levelében rögzítette, hogy a 0197/2 hrsz.-ú ingatlanon és a 0234/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett új lakóterületi bővítésekkel kapcsolatos kéréseit, szakmai aggályait fenntartja. A levélre az Önkormányzat tervezői segítséggel előadta a fejlesztés szükségességének és indoklásának igazolását és részletesebb szakmai tájékoztatást nyújtott a felmerült kérdésekre.

A tervezői és főépítési érvekkel alátámasztott önkormányzati levélre válaszul az Állami Főépítész Iroda VE/05/1474-7/2024 ügyiratszámú, 2024. november 22-én kelt újabb véleményében az Önkormányzat álláspontját tudomásul vette, a környezeti értékelés készítésétől eltekintett azzal a feltétellel, hogy az 1. és 2. módosítással kapcsolatban a készülő megalapozó dokumentációban kérte az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni, valamint az alátámasztó javaslatban és a helyi építési szabályzatban is számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni az épített környezet védelme érdekében.

Az Állami Főépítész Iroda véleményében nevezett szempontokat (különösen a közműellátottság és az épített környezet vizsgálata) a tervdokumentáció vizsgálati és alátámasztó munkarészeiben figyelembe vettük és annak megfelelően részletesebben is kidolgoztuk.

A véleményezési szakasz után történt átdolgozások új módosítási pontot nem eredményeznek, illetve a korábban hatályos szabályozáshoz képest az építési feltételek enyhítését nem tartalmazza, így a környezeti értékelés készítéséről szóló véleménykérő levél újbóli megküldése nem indokolt.

A fentiek eredményeként Dörgicse község településrendezési eszközeinek 1. sz. módosításáról környezeti értékelés nem készült. Az erről szóló önkormányzati határozatot az 2. melléklet tartalmazza.

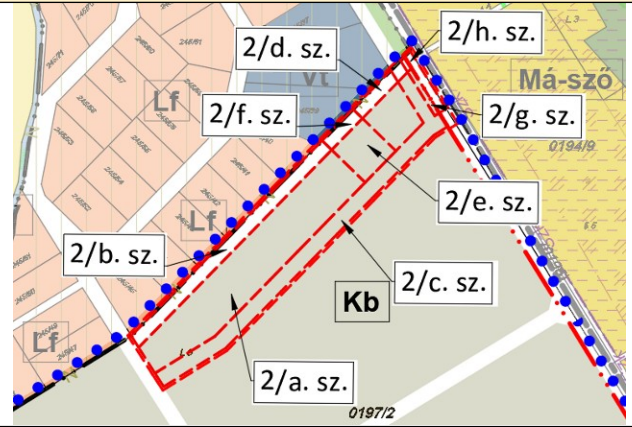
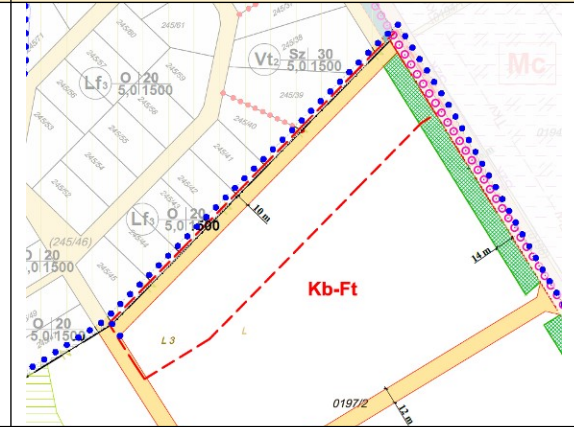
2.2. Településrendezési javaslatok

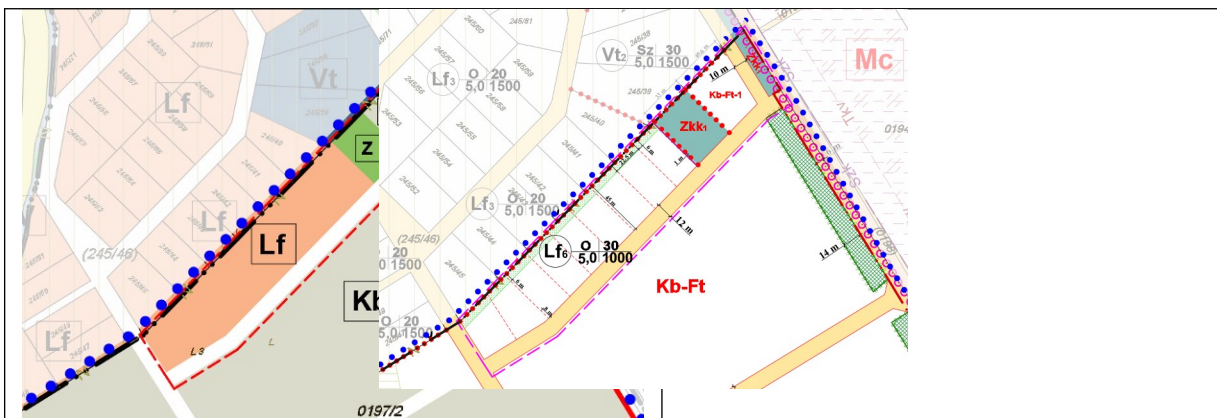
Dörgicse térségi kapcsolatait, szerepét, településhálózati helyzetét és ezzel összefüggésben kialakult szerkezeti adottságait, továbbá a természeti, környezeti, társadalmi és gazdasági adottságit részletesen bemutató megalapozó vizsgálat 2020-ban készült a településrendezési eszközök felülvizsgálatához. A településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei 2023 júniusában készültek el. A település helyzetfeltárásában megfogalmazottak a mai napig érvényesek.

A község 2020- 2030 időszakra szóló Településfejlesztési koncepcióját a 11/2021. (III.05.) határozattal fogadta el. A jelen módosítás céljainak támogatása miatt szükséges a településfejlesztési koncepció kisebb módosítása is. Az önkormányzat akkori elhatározásával ellentétben két területen is támogatja új lakóterületek kijelölését, növelését.

Ezek azonban nem módosítják jelentősen a település hosszútávú elképzeléseit, jövőképét. A tervezett elemek mind nagyságrendjüket mind jellegüket tekintve Dörgicse térségi kapcsolatait, szerepkörét, településhálózati helyzetét, településszerkezeti adottságait, továbbá a természeti, környezeti, társadalmi és gazdasági adottságit összességében nem változtatják meg jelentősen. A külterületi út cserék/ módosítások is a területek jobb művelhetőségét, illetve az egy tulajdonban lévő, de az önkormányzati földtől elválasztott ingatlanok összevonhatóságát szolgálják.

A településszerkezeti tervet és szabályozási tervet érintően az alábbi területhasználatot és szabályozást illető településrendezési javaslatok fogalmazódtak meg:

Ssz.:	2/a	HRSZ:	0197/2	
Ssz.:	Hatályos	▶	Tervezett	Terület (m ²)
2/a	Kb	▶	Lf	7.043
2/b	Köu	▶	Lf	2.059
2/c	Kb	▶	Köu	3.852
2/d	Köu	▶	Kb	394
2/e	Kb	▶	Zkk	1.154
2/f	Köu	▶	Zkk	330
2/g	Kb	▶	Zkk	156
2/h	Köu	▶	Zkk	346
Településszerkezeti terv				
				
<i>Hatályos szerkezeti terv kivágat</i>				
Szabályozási terv				
				
<i>Hatályos szabályozási terv kivágat</i>				



Javasolt szerkezeti fedvényterv kivágat

Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat

Településrendezési javaslat:

A 0197/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon tulajdonosi kéreésre az új településrészszel határosan egy teleksornyi új lakóterület kijelölése történik meg. Az ingatlan Sajátos területfelhasználású térségben helyezkedik el. Az új lakóterület és a főúttal határos közkert meghosszabbításával kijelölendő közkert területe a Sajátos területfelhasználású térségben biztosított 5%-os eltérési lehetőség mértékéig terjed. A módosítással együtt a jelenlegi új településrészszel délkeleti irányban határos tervezett köztút is áthelyezésre kerül.

Az új beépítésre szánt terület tervezett területe 9.102 m^2 , ami a tervezett szabályozás szerint 9 építési telek kialakítását teszi lehetővé. Az új beépítésre szánt terület miatt kötelező 25%-os zöldterület pótlást a terv ugyanezen területen, az új telkekhez csatlakozva alakítja ki, ami által a település új kapujában egy kedvező képet mutató „fogadótér” jön létre egy 1.484 m^2 -es zöldterület és egy 1.157 m^2 -es különleges terület együtteséből, ami nem csak az új településrész lakói számára, hanem az ideérkező vendégek, különösen a tervezett térségi kerékpárúton érkezők számára is pihenőhelyként szolgálhat. A zöldterületeket kiegészíti a hatályos tervben is szereplő, a Fő utat és az új településrészt elválasztó 10 méter széles zöldsáv meghosszabbításával létrejött terület.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatban a fejlesztés szükségességét és indokoltságát az adja, hogy a szomszédos új beépítésre szánt településrészen korábban kijelölésre került és felparcellázott ingatlanok már elkelték, azok túlnyomó többségén az építési folyamatok megkezdődtek. A településen folyamatos igény jelentkezik új lakóingatlanokra. A teleksor déli oldalán tervezett út ellentétes oldalán új, további lakóterületi kijelölésre azonban nem kerülhet sor, ugyanis a terület sajátos területfelhasználású térségben van, amelynek a törvényben előírt kötelező 95%-os megfeleltetési határát épp jelen módosítással éri el a település. A törvény garantálja, hogy – ezen a területen – ne lehessen több lakóterületet kijelölni a jövőben.

Az Önkormányzat jelenlegi álláspontja szerint a Dörgicsén született fiatalok helyben tartásához és letelepedésének elősegítéséhez szükség lenne új telkekre, de ez az elmúlt években drasztikusan megemelkedett piaci árakon ez megfizethetlenné vált a helybélieknek. Sajnos a község az ingatlanpiaci változásokat megelőző években az önkormányzati tulajdonú telkeket értékesítette, így ilyen a célra alkalmas ingatlannal nem rendelkezik. A tervek szerint ezen a telkek önkormányzati tulajdonból kedvezményes konstrukcióban és szigorú feltételek mellett kizárólag helyi családok, helyben maradni szándékozó fiataloknak lesz lehetőségük az ingatlanokat megvásárolni. Ez egy olyan problémára nyújthat választ, ami az egész Balaton-Felvidéken akut lakhatási problémákat okoz.

A terület se településszerkezeti, se településképi, se műemlékvédelmi, se tájképvédelmi szempontból nem foglal el különleges helyet Dörgicse térszerkezetében, értékes látványkapcsolatot nem befolyásol.

A tervezett 9 telek nem gyakorol jelentős hatást a településrész megjelenésére, épített környezetére, hiszen a már meglévő új építési karakterű településrészhez szervesen kapcsolódva jön létre, azt egy teleksorral egészíti ki.

A jelenleg kialakult lakóövezet déli oldalán kiszabályozott telkek a hátsókertekkel határolják a falut, amely a Balatonakali felőli feltárlást tekintve igen kedvezőtlen. Az új teleksor viszont tervek szerint egy egységes, a közel azonos főhomlokzatokkal és oromfalakkal létrejövő hangsúlyosabb és

egységesebb településhatárt eredményezne. A településszerkezeti és településképi hatást pozitívan befolyásolja, hogy a tervezett új teleksor és a balatonakali út között egy zöldterületekből álló Ami a lakóterület terhelését illeti, a 2023-as HÉSZ módosítás ebben az újépítésű településrészben a lakóövezetekben a megengedett maximális 4 rendeltetési egységet 2-re szigorította, amely a korábbi tervben érintett 39 lakóövezeti telekkel számolva 78 db lakásegység negatív különbséget eredményez. Ehhez képest a jelenleg tervezett 9 új lakótelek legfeljebb 18 rendeltetési egységgel nem fog többet terhelést eredményezni.

Ssz.:	2/b	HRSZ:	168, 187-191	
Ssz.:	Hatályos	▶	Tervezett	Terület (m²)
2/i	Lf	▶	Zkk	1.199

Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
Hatályos szerkezeti terv kivágat		Hatályos szabályozási terv kivágat	

Településrendezési javaslat:

A 168, 187-191 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokon az MaTrT. 12. § (3) a) pontjának való megfelelés céljából történik a 2/a. sz. módosítási ponttal összefüggésben csereterület biztosítása. Az érintett ingatlanok az egyetlen önkormányzati tulajdonú, a 2/a. sz. módosítással létrejövő új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak (lakórendeltetés) megfelelő szabad, építési tevékenységgel

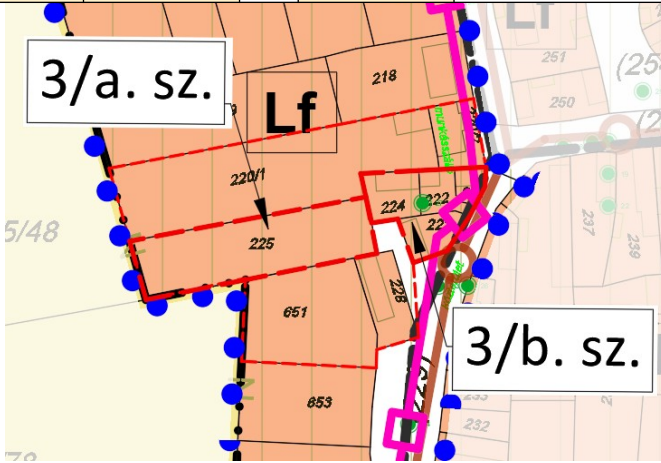
nem érintett területek, amelyek csereterület céljára alkalmasak. Ezen a területen kívül az önkormányzat nem rendelkezik más, lakóterület övezeti besorolású, cserére alkalmas ingatlannal.

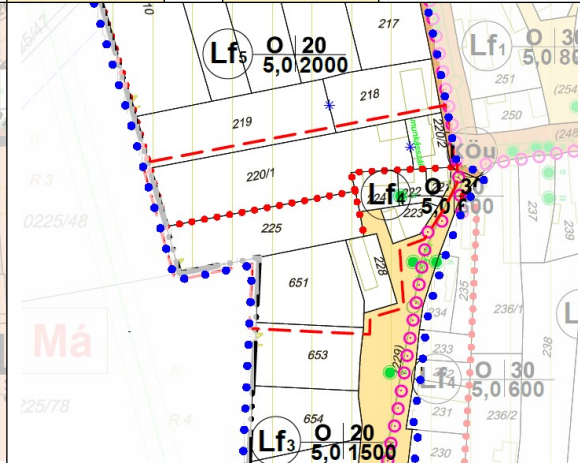
Ennek megfelelően 1.199 m², falusias lakóterület övezetbe tartozó terület kerül átsorolásra közkert zöldterület övezetbe a Fő utcával párhuzamosan, a tömböt feltáró tervezett út két oldalán, ami által a Fő utca mentén már megtalálható zöldterületi rendszerbe illeszkedő, Felső- és Alsó-Dörgicse közötti lazább beépítést erősítő, kedvezőbb utca- és településképet eredményező zöld sáv jön létre.

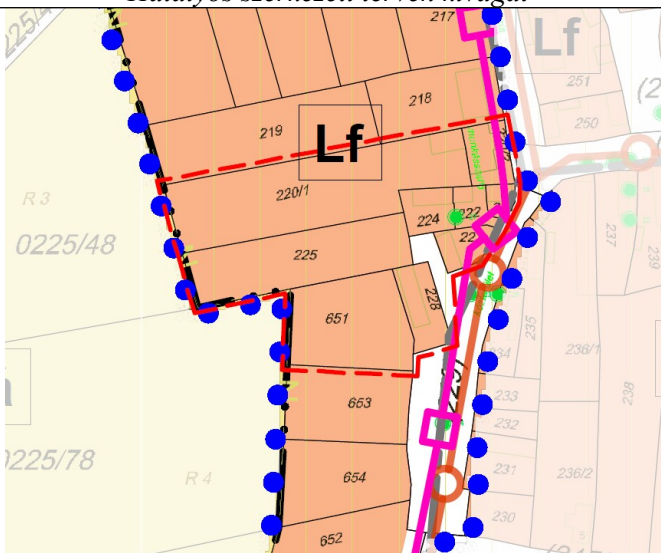
A 190 hrsz-ú ingatlanon a hatályos tervek egyedi tájértéket jelölnek (180 srsz., Fűzfa), amely a helyszíni szemlét és a jelen tervmódosítás részét képező, egyedi tájértékekre vonatkozó felülvizsgálat szerint hibásan szerepel a terveken. A fűzfa ténylegesen a 168 hrsz-ú ingatlannak a tervezési területen kívüli, 'Köu – Közlekedési célú közterület' övezetben maradó részén található, a módosítással érintett területtől északra. A terv az egyedi tájértékek térképi megjelenését a tényleges helyzetüknek megfelelően módosítja.

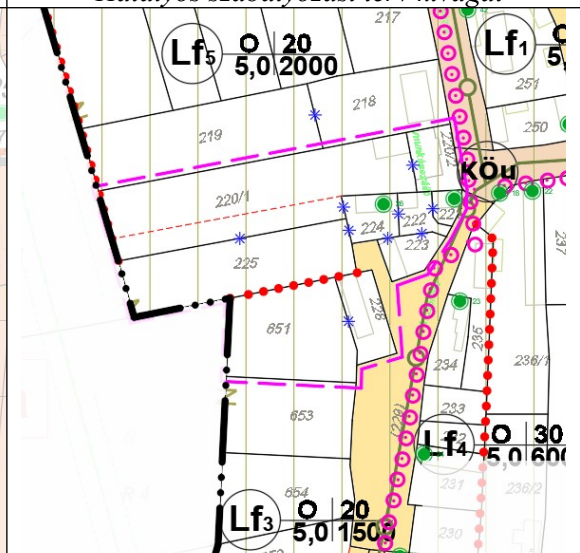
A módosítás a 12 méter széles Fő utca és a 8 méter széles feltáró út szabályozási szélességét nem befolyásolja, azok a vonatkozó előírásoknak továbbra is megfelelnek. A szerkezeti és szabályozási terveken a módosítási területet érintően egyéb érintettség, jelölés nem található, így további módosítások nem szükségesek.

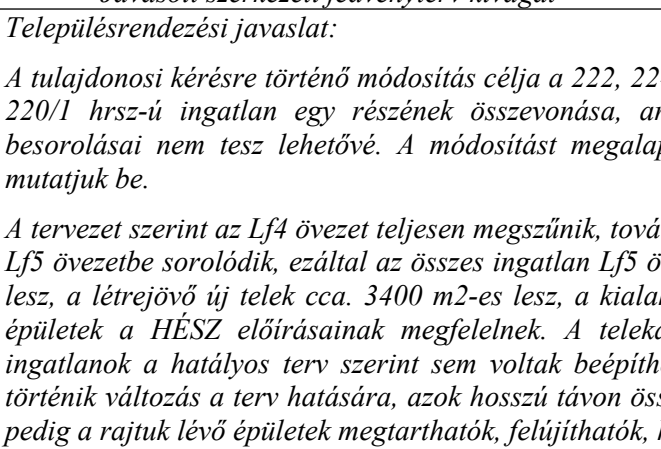
Ssz.:	3	HRSZ:	221-225		Szabályozási terv			
Településszerkezeti terv					Szabályozási terv			
Ssz.:	Hatályos	▶	Tervezett	Terület (m ²)	Hatályos	▶	Tervezett	Terület (m ²)
3/a	Lf	▶	Lf	3.062	Lf-3	▶	Lf-5	1.993
3/b					Lf-4		Lf-5	1.069

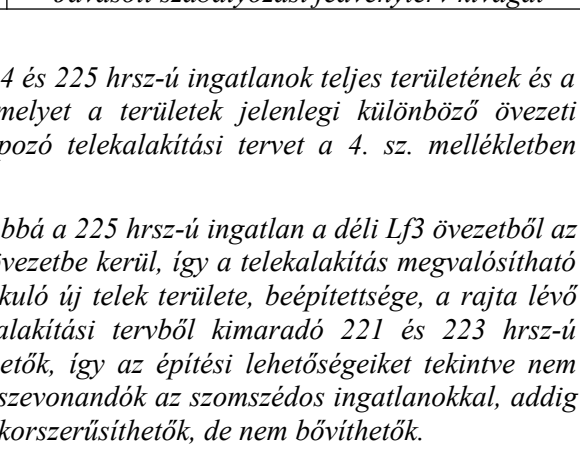












Településrendezési javaslat:

A tulajdonosi kérésre történő módosítás célja a 222, 224 és 225 hrsz-ú ingatlanok teljes területének és a 220/1 hrsz-ú ingatlan egy részének összevonása, amelyet a területek jelenlegi különböző övezeti besorolásai nem tesz lehetővé. A módosítást megalapozó telekalakítási tervet a 4. sz. mellékletben mutatjuk be.

A tervezet szerint az Lf4 övezet teljesen megszűnik, továbbá a 225 hrsz-ú ingatlan a déli Lf3 övezetből az Lf5 övezetbe sorolódik, ezáltal az összes ingatlan Lf5 övezetbe kerül, így a telekalakítás megvalósítható lesz, a létrejövő új telek cca. 3400 m²-es lesz, a kialakuló új telek területe, beépítettsége, a rajta lévő épületek a HÉSZ előírásainak megfelelnek. A telekalakítási tervből kimaradó 221 és 223 hrsz-ú ingatlanok a hatályos terv szerint sem voltak beépíthetők, így az építési lehetőségeiket tekintve nem történik változás a terv hatására, azok hosszú távon összevonandók az szomszédos ingatlanokkal, addig pedig a rajtuk lévő épületek megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

Ssz.:	4	HRSZ:	1404, 1405					
Településszerkezeti terv					Szabályozási terv			
Ssz.:	Hatályos	▶	Tervezett	Terület (m ²)	Hatályos	▶	Tervezett	Terület (m ²)
4/a	Köu	▶	Mk	385	Köu	▶	Mk	385
4/b	Mk	▶	Köu	310	Mk	▶	Köu	310

Hatályos szerkezeti terv kivágat

Hatályos szabályozási terv kivágat

Javasolt szerkezeti fedvényterv kivágat

Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat

Településrendezési javaslat:

A módosítás tulajdonosi kérésre történik. A 1403 és 1405 hrsz-ú ingatlanoknak egy tulajdonosa van, akinek az ingatlanjait a (1404) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú – valóságban is létező – földút választ el. A területen a tulajdonos szőlőt kíván telepíteni és egy prэшázat építeni, amit jelenlegi Mk-k övezetű területen 2.700 m²-es minimum telekmérettől tehetne meg (1403 hrsz: 1571 m², 1405 hrsz: 1851 m²).

Az 1401 és 1413/1 hrsz-ú ingatlanok számára a közterülettel való ellátottság továbbra is biztosítandó, ezért a tervezet szerint az 1404 hrsz-ú útnak a két kertes mezőgazdasági területbe sorolt ingatlant kelet-nyugat irányban elválasztó szakasza megszűnne, míg a nyugatra eső, észak-déli irányú szakasza is majdnem teljesen megszűnne. Cserébe az 1403 hrsz-ú ingatlan északi telekhatára mentén egy 6 méter széles új út kiszabályozásával és kiépítésével lenne továbbra is biztosított a többi ingatlan elérése. Ezen új út kijelölése úgy történik, hogy az északi irányból szomszédos 1402 hrsz-ú ingatlanon meglévő prэшáz előtti ÖTEK szerinti 5 méteres előkert biztosítható a prэшáz egy esetleges jövőbeli bővítése esetén is. Az új út szabályozási vonala a prэшáz homlokzata előtt 5 méterrel húzódik, az 1402 hrsz-ú ingatlan délnyugati sarokpontjától 17 méterig, majd kissé északi irányba megtörve érkezik vissza az 1402 hrsz-ú ingatlan eredeti telekhatárhoz oly módon, hogy a meglévő 1399 hrsz-ú úthoz egy 6 méteres szakaszon derékszögben csatlakozik. Az ily módon az 1403 hrsz-ú ingatlanból leeső 98 m²-es telekrészt át kell adni az 1402 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának.

Ssz.:	5	HRSZ:	074, 073/1
Településszerkezeti terv			
Ssz.:	Hatályos	▶	Tervezett
5/a	Köu	▶	Mk
5/b	Mk	▶	Köu
Szabályozási terv			
Ssz.:	Hatályos	▶	Tervezett
5/a	Köu	▶	Mk
5/b	Mk	▶	Köu

Településrendezési javaslat:

A módosítás tulajdonosi kérésre történik és az előző ponttal megegyező módon területcserét irányoz elő. A 073/1 és 075/2 hrsz-ú ingatlanoknak egy tulajdonosa van, akinek az ingatlanjait (074) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú – valóságban is létező – földút választ el. A területen a tulajdonos szőlőt kíván telepíteni a 075/2 hrsz-ú ingatlanán meglévő házának jogi kereteit rendezni.

A területtől északkeletre lévő ingatlanok számára a közterülettel való ellátottság továbbra is biztosítandó, ezért a tervezet szerint a 074 hrsz-ú út nyugatra eső, kelet-nyugati irányú, a tulajdonos két ingatlanát elválasztó útszakasz szűnne meg. Cserébe az 073/1 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatára mentén egy 6 méter széles új út kiszabályozásával és kiépítésével lenne továbbra is biztosított a többi ingatlan elérése.

Hatólyos szerkezeti terv kivágat	Hatólyos szabályozási terv kivágat
Javasolt szerkezeti fedvényterv kivágat	Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat

Sorszám	HRSZ	Hatályos öv.bes.	►	Tervezett öv.bes.	Terület (m2)
6	-	Má, Mt, Mc	►	Má, Mt, Mc	-

Településrendezési javaslat:

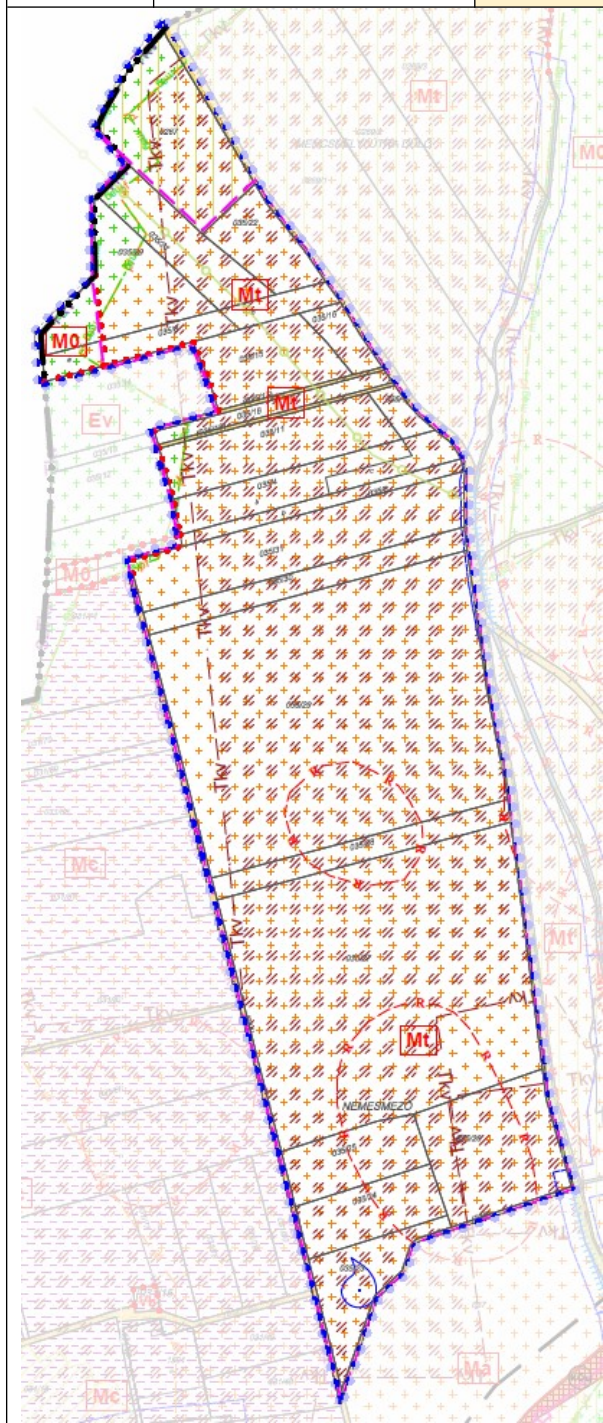
Az 'Má', 'Mt', 'Mc' jelű külterületi mezőgazdasági övezetek paramétereit a korábban hatályos terv 2017. május 3-án módosította. Ebből kifolyólag Dörgicse településrendezési eszközeinek 2023. júliusában megtörtént felülvizsgálata után elfogadott új terve ezeket a paramétereket változatlanul hagyta annak érdekében, hogy a hét éven belüli szigorítás miatti kártérítési követeléseket megelőzze.

Jelen módosítás idejére az említett hét éves periódus lezárult, így az övezeti paraméterek szigorítására lehetőség nyílik. Az eredeti szándékok szerint a Dörgicse külterületének jelentős részét kitevő és így településképileg is meghatározó mezőgazdasági övezetekben a beépítési lehetőségek korlátozása tervezett. Ennek leglényegesebb elemeként a hatályos tervben szereplő legfeljebb 600 m²-es beépítési lehetőséget a 300 m²-ben maximalizálná egy legfeljebb 200 m²-es főépület és egy 100 m²-es melléképület formájában, a TKR-ben foglalt rendelkezéseket is párhuzamosan felülvizsgálva.

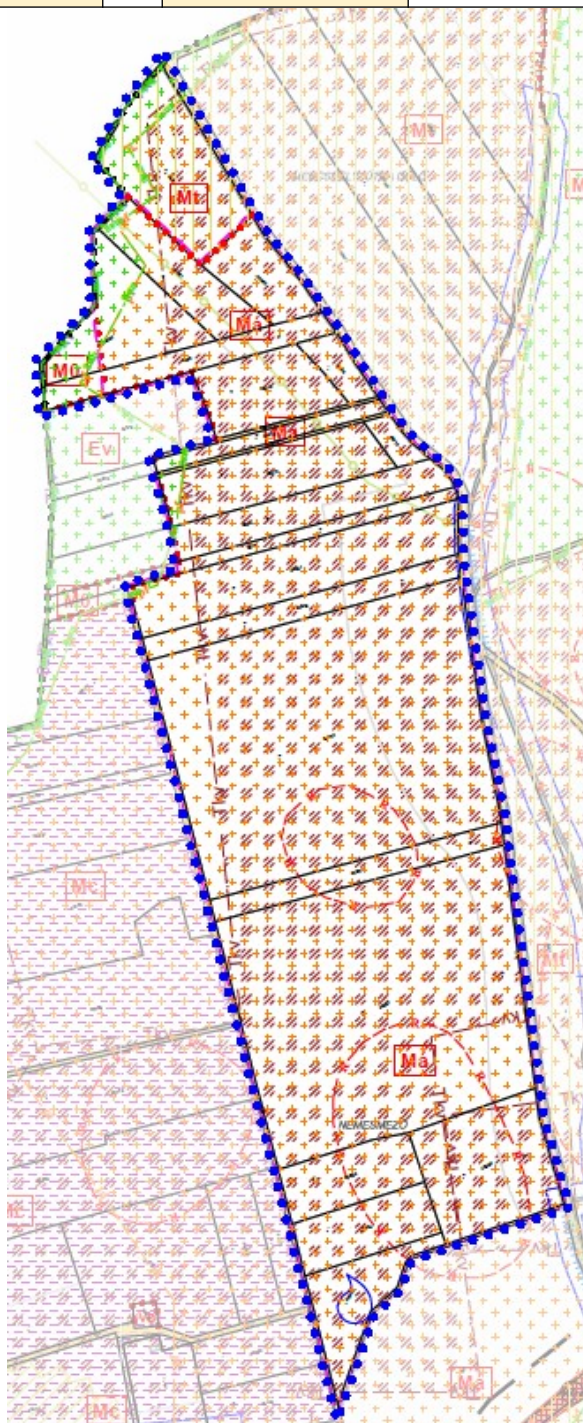
A módosítás lehetőséget nyújt arra, hogy a településrendezési eszközök 2023. évben megtörtént felülvizsgálatakor a 7 éven belüli módosítás korlátja miatt meg nem valósult övezeti módosításokra. Ezek a módosítások a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű védett természeti területe és a Borszőlő termőhelyi kataszteri terület általi érintettségnek kitett mezőgazdasági területekhez való igazodás érdekében valósulnak meg a lenti ábra szerinti területeken, településszerkezeti változást nem okozva.

Az egyes részterületeken tervezett változtatásokat az alább közöljük:

Sorszám	HRSZ	Hatályos öv.bes.	►	Tervezett öv.bes.	Terület (m2)
6/a	035/3-4, 035/8, 035/10-11, 035/15-16, 035/18, 035/20-31	Mt	►	Má	315.144



Hatályos szabályozási terv kivágat



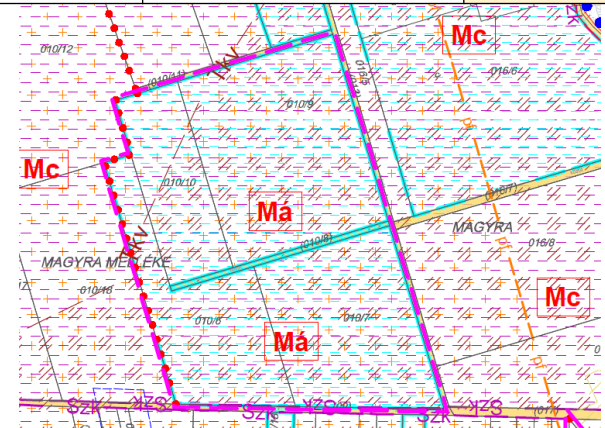
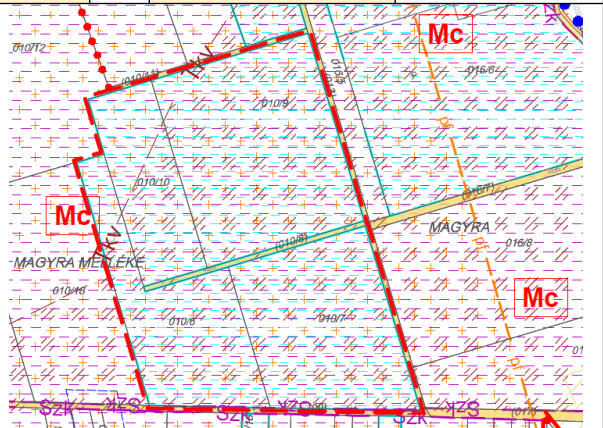
Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat

Településrendezési javaslat:

A terület korábban hatályos terveken 'Mt' jelű, 'országos jelentőségű védett természeti területen található, természeti védelemmel érintett mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján a területet már az Országos jelentőségű védett nemzeti parki terület nem érinti, így a besorolást befolyásoló érintettség megszűnt.

A területet a terv visszasorolja az 'Má' jelű, 'általános mezőgazdasági terület' övezetbe.

Sorszám	HRSZ	Hatályos öv.bes.	►	Tervezett öv.bes.	Terület (m2)
6/b	010/6-7, 010/9-10	Má	►	Mc	54.272

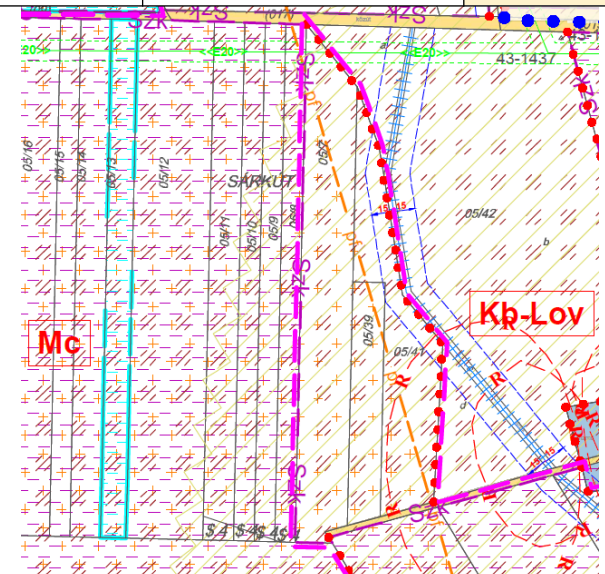
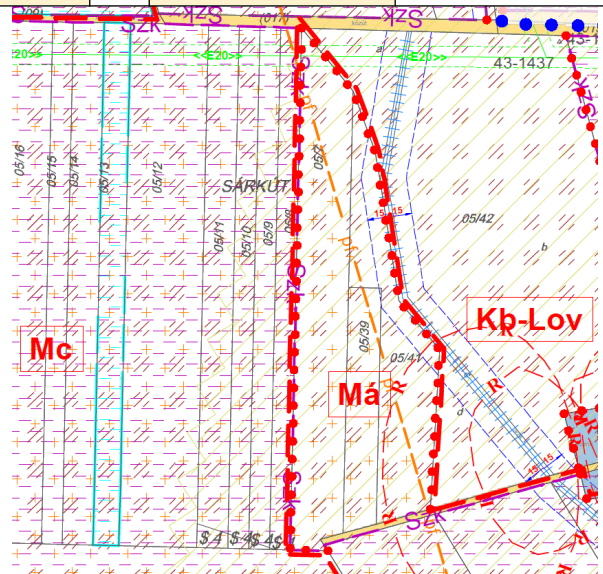
Hatályos szabályozási terv kivágat *Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat*

Településrendezési javaslat:

A terület korábban hatályos terveken 'Má' jelű, 'borvidéken kívüli, természetvédelmi szempontból nem védett, a BKÜKTrT-ben kijelölt az Általános mezőgazdasági terület térségi övezetével érintett általános mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján a területet azonban Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete érinti, így a besorolást befolyásoló érintettség fennáll.

A területet a terv átsorolja az 'Mc' jelű, 'Szőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett általános mezőgazdasági terület' övezetbe, ahol a HÉSZ-be foglalt részletszabályok szerint a területek I. vagy II. osztályú kataszteri besorolása alapján, rugalmasan érvényesülnek a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok.

Sorszám	HRSZ	Hatályos öv.bes.	►	Tervezett öv.bes.	Terület (m2)
6/c	05/7, 05/39, 05/41	Mc	►	Má	22.967

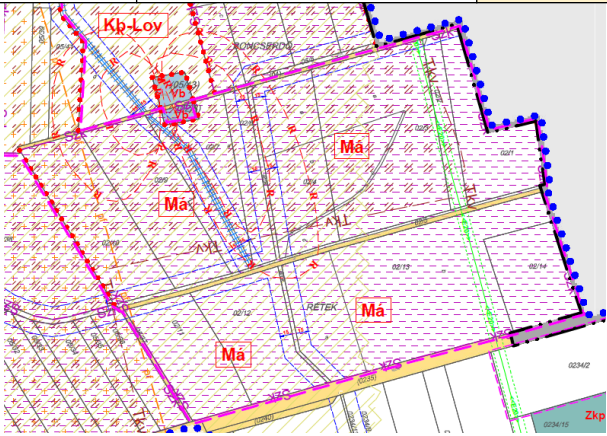
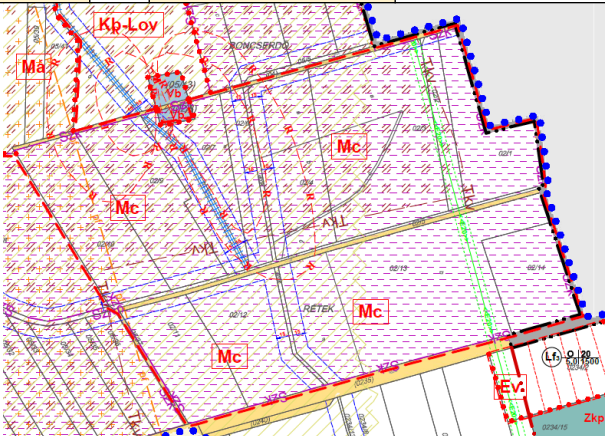
Hatályos szabályozási terv kivágat *Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat*

Településrendezési javaslat:

A terület korábban hatályos terveken 'Mc' jelű, 'Szőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett általános mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján a területet azonban Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete már nem érinti, így a besorolást befolyásoló érintettség megszűnt.

A területet a terv visszasorolja az 'Má' jelű, 'általános mezőgazdasági terület' övezetbe.

Sorszám	HRSZ	Hatályos öv.bes.	►	Tervezett öv.bes.	Terület (m2)
6/d	02/1-4, 02/6-7, 02/9-14	Má	►	Mc	191.043

Hatályos szabályozási terv kivágat

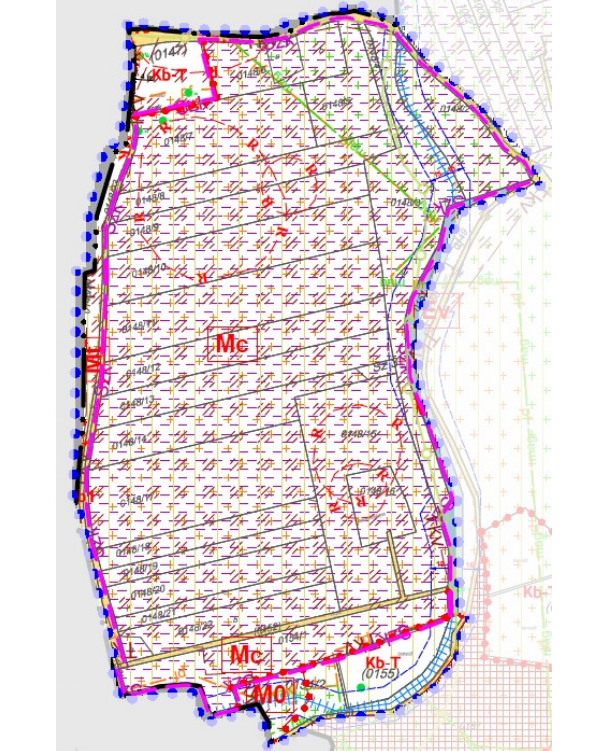
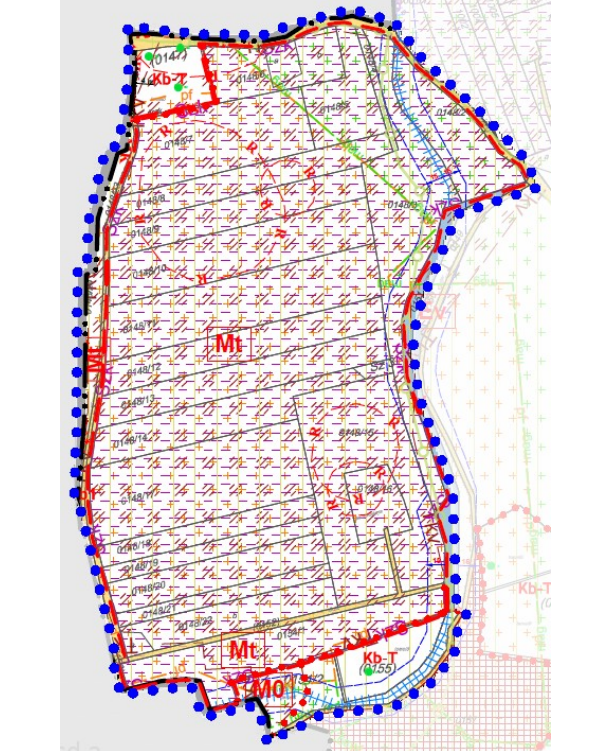
Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat

Településrendezési javaslat:

A terület korábban hatályos terveken 'Má' jelű, 'borvidéken kívüli, természetvédelmi szempontból nem védett, a BKÜKTrT-ben kijelölt az Általános mezőgazdasági terület térségi övezetével érintett általános mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján a területet azonban Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete érinti, így a besorolást befolyásoló érintettség fennáll.

A területet a terv átsorolja az 'Mc' jelű, 'Szőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett általános mezőgazdasági terület' övezetbe, ahol a HÉSZ-be foglalt részletszabályok szerint a területek I. vagy II. osztályú kataszteri besorolása alapján, rugalmasan érvényesülnek a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok.

Sorszám	HRSZ	Hatályos öv.bes.	►	Tervezett öv.bes.	Terület (m2)
6/e	018/2-22, 0154/1	Mc	►	Mt	150.377

Hatályos szabályozási terv kivágat

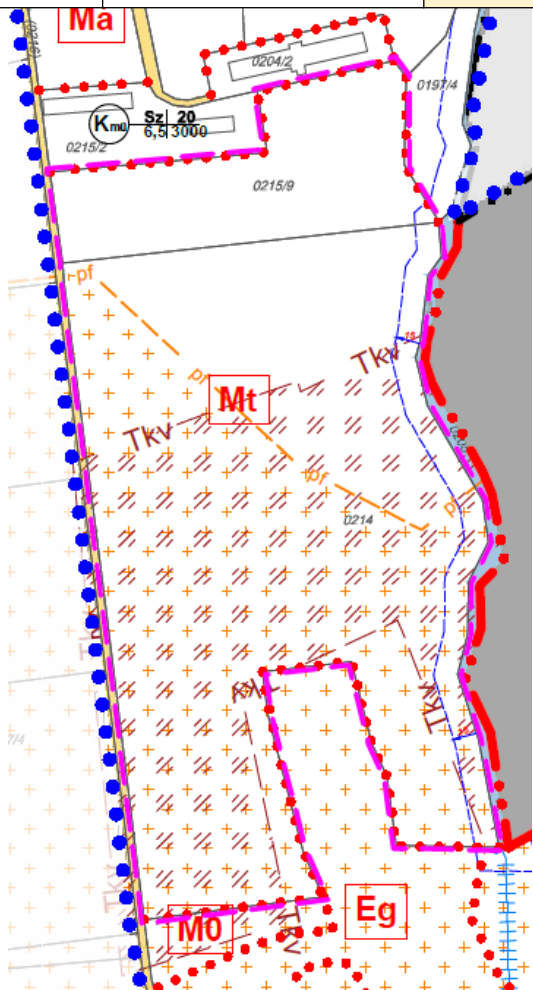
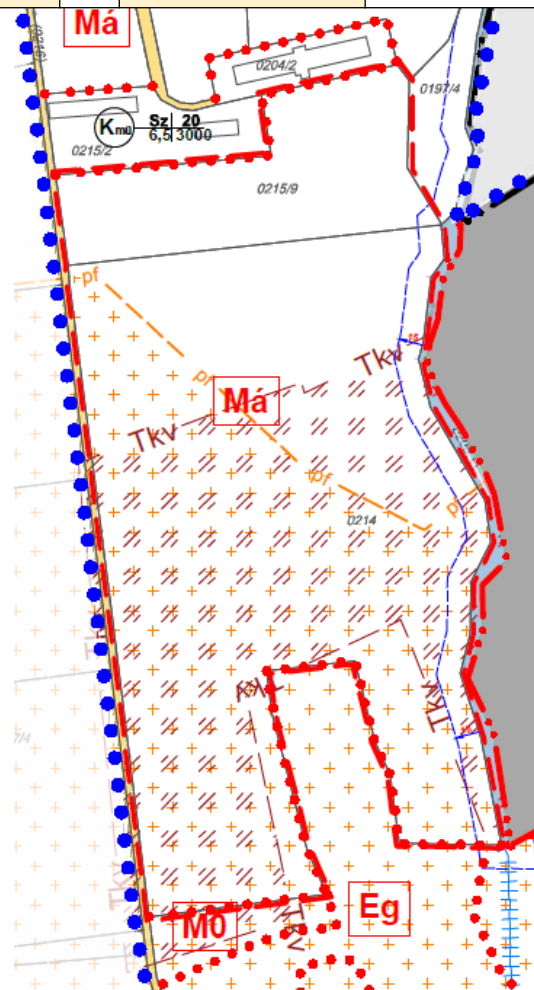
Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat

Településrendezési javaslat:

A terület korábban hatályos terveken 'Mc' jelű, 'Szőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett általános mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján a területet a Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete továbbra is érinti, ugyanakkor az Országos jelentőségű védett nemzeti parki terület által is érintett. A Borszőlő termőhelyi kataszterrel való érintettség bizonyos feltételek teljesülése esetén megengedi az ingatlanok beépítését, azonban az MaTrT. 53. §. b) pontja szerint országos jelentőségű védett természeti területen általános mezőgazdasági terület egyáltalán nem építhető be.

Kettős érintettség esetén minden esetben a szigorúbb előírások az érvényesek, így a terv a területet átsorolja az 'Mt' jelű, 'országos jelentőségű védett természeti területen található, természeti védelemmel érintett mezőgazdasági terület' övezetbe.

Sorszám	HRSZ	Hatályos öv.bes.	▶	Tervezett öv.bes.	Terület (m2)
6/f	0214, 0215/9	Mt	▶	Má	100.115

Hatályos szabályozási terv kivágat

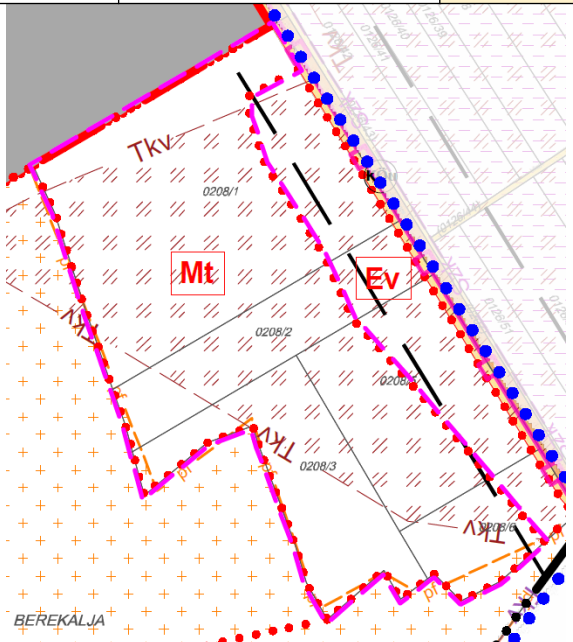
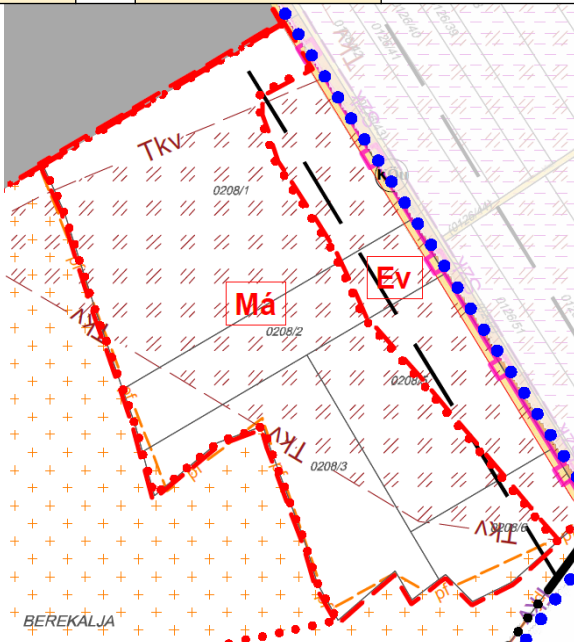
Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat

Településrendezési javaslat:

A terület korábban hatályos terveken 'Mt' jelű, 'országos jelentőségű védett természeti területen található, természeti védelemmel érintett mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján a területet már az Országos jelentőségű védett nemzeti parki terület nem érinti, így a besorolást befolyásoló érintettség megszűnt.

A területet a terv visszasorolja az 'Má' jelű, 'általános mezőgazdasági terület' övezetbe.

Sorszám	HRSZ	Hatályos öv.bes.	►	Tervezett öv.bes.	Terület (m2)
6/g	0208/1-3, 0208/5-6	Mt	►	Má	61.831

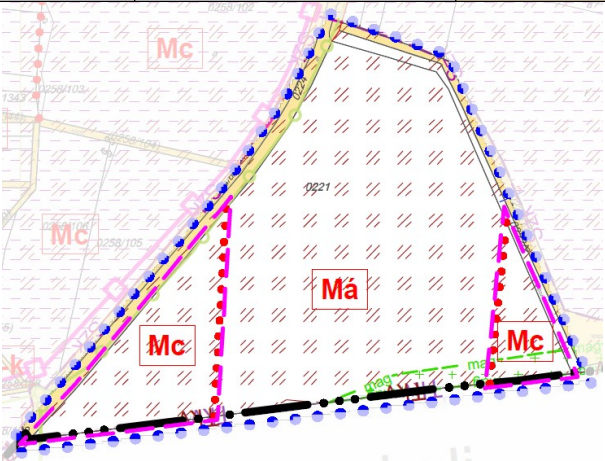
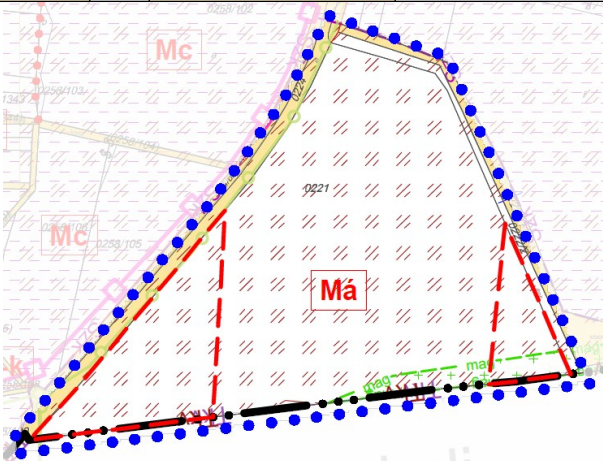
Hatályos szabályozási terv kivágat *Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat*

Településrendezési javaslat:

A terület korábban hatályos terveken 'Mt' jelű, 'országos jelentőségű védett természeti területen található, természeti védelemmel érintett mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján a területet már az Országos jelentőségű védett nemzeti parki terület nem érinti, így a besorolást befolyásoló érintettség megszűnt.

A területet a terv visszasorolja az 'Má' jelű, 'általános mezőgazdasági terület' övezetbe.

Sorszám	HRSZ	Hatályos öv.bes.	►	Tervezett öv.bes.	Terület (m2)
6/h	0221 egy része	Mc	►	Má	14.484

Hatályos szabályozási terv kivágat *Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat*

Településrendezési javaslat:

A terület korábban hatályos terveken 'Mc' jelű, 'Szőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett általános mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján a területet azonban Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete már nem érinti, így a besorolást befolyásoló érintettség megszűnt.

A területet a terv visszasorolja az 'Má' jelű, 'általános mezőgazdasági terület' övezetbe.

3. Területi mérleg

A 2023-ban elfogadott alapterv a 419/2018. (VII. 15.) Korm. rendelet, az 1997. évi LXXVIII. törvény és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet akkor hatályos állapota szerint készült, így Dörgicse új településszerkezeti tervéről területi mérleg készült. Az alapterv készítésekor az alátámasztó munkarész, valamint annak 1. sz. mellékletét képező TSZT-VÁLT jelű tervlap részletesen bemutatta a településszerkezeti változásokat és a területi mérleg változását.

Jelen tervmódosításnak során megvalósuló településszerkezeti változásokat az alábbi táblázat foglalja össze:

Településszerkezeti változások					
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Terület (ha):	Meglévő ter. felh.	►	Tervezett ter. felh.
1./ 2.a	0197/2	0,70	Kb-Fejlesztési terület	►	Falusias lakóterület (Lf)
1./ 2.b	0197/2	0,21	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Falusias lakóterület (Lf)
1./ 2.c	0197/2	0,39	Kb-Fejlesztési terület	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
1./ 2.d	0197/2	0,04	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Kb-Fejlesztési terület
1./ 2.e	0197/2	0,12	Kb-Fejlesztési terület	►	Zöldterület (Z)
1./ 2.f	0197/2	0,03	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Zöldterület (Z)
1./ 2.g	0197/2	0,02	Kb-Fejlesztési terület	►	Zöldterület (Z)
1./ 2.h	0197/2	0,03	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Zöldterület (Z)
1./ 2.i	168, 187-191	0,12	Falusias lakóterület (Lf)	►	Zöldterület (Z)
1./ 4.a	1404	0,04	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
1./ 4.b	1405	0,03	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
1./ 5.a	074	0,01	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
1./ 5.b	073/1	0,05	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
		1,79			

Dörögcsé község területi mérlege a jelenlegi, 1. sz. módosítás hatására az alábbiak szerint változik:

TERÜLETI MÉRLEG		ALAP TSZT SZERINT	1.SZ. MÓD. TSZT SZERINT	
Területfelhasználási kategória	Jele	Területe (ha)	Területe (ha)	Változás mértéke
Beépítésre szánt terület		60,10	60,90	101,33%
falusias lakóterület	Lf	51,69	52,49	101,55%
településközponti vegyes terület	Vt	3,99	3,99	100,00%
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,98	2,98	100,00%
különleges beépítésre szánt területek	K	1,44	1,44	100,00%
Beépítésre nem szánt terület		1851,34	1 849,05	99,88%
általános mezőgazdasági terület	Má	565,16	563,64	99,73%
kertes mezőgazdasági terület	Mk	233,99	233,96	99,99%
erdőterület - védelmi	Ev	944,43	944,43	100,00%
erdőterület - gazdasági	Eg	6,97	6,97	100,00%
zöldterület - közkert	Z	3,41	3,73	109,38%
vízgazdálkodási terület	V	2,40	2,4	100,00%
különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	34,24	33,08	96,61%
közüti közlekedési terület	Köu	60,74	60,84	100,17%
Közigazgatási terület (ha)		1911,44	1911,44	

4. Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés

Dörögse területére az alábbi területrendezési tervek vonatkoznak:

- 2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MATrT),
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról,
- Veszprém Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelete Veszprém Megye Területrendezési tervéről (továbbiakban VMTrT).

Az országos és megyei érintettségeket a Lechner Tudásközpont által 2024. augusztusában közzétérinformatikai adatállományt felhasználva vizsgáltuk. Jelen módosítás tárgyát képező 6 db módosítási pont közül a 2/a, 2/b és 3-4. sz. módosítási pontok járnak településszerkezeti változással.

Változás	BKÜKTrT. Térségi Szerkezeti Terve						OTrT. Térségi Övezeti Terve									BKÜKTrT. Térségi Övezeti Terve					
	erdőgazdálkodási	mezőgazdasági	szőlő, gyümölcs, kertművelési	vízgazdálkodási	települési	sajátos területfelhasználású	ökológiai hálózat macarterülete	ökológiai hálózat ökológiai folyosója	ökológiai hálózat puffertülete	kiváló termőhelyi adottságú szántó	jó termőhelyi adottságú szántó	erdők övezete	erdőtelepítésre javasolt terület	tájképvédelmi terület	vízminőség-védelmi terület	tájképvédelmi sz. kiemelten k. terület	ásványi nyersanyagvagyon	vízterületnek kitett terület	általános mezőgazdasági terület	kertes mezőgazdasági terület	borszőlő termőhelyi kataszteri
Beép.																					
1.	(Törölve)																				
2/a.						X								X	X						
Zöldt.																					
2/b.						X			X					X	X						
Öv.h.																					
3.					X									X	X						
Út																					
4.			X						X					X	X	X		X		X	X
5.			X						X					X	X	X				X	X
HÉSZ																					
6.		r	r				r	r				r		X	X	r		r	X		r

X: Érintett

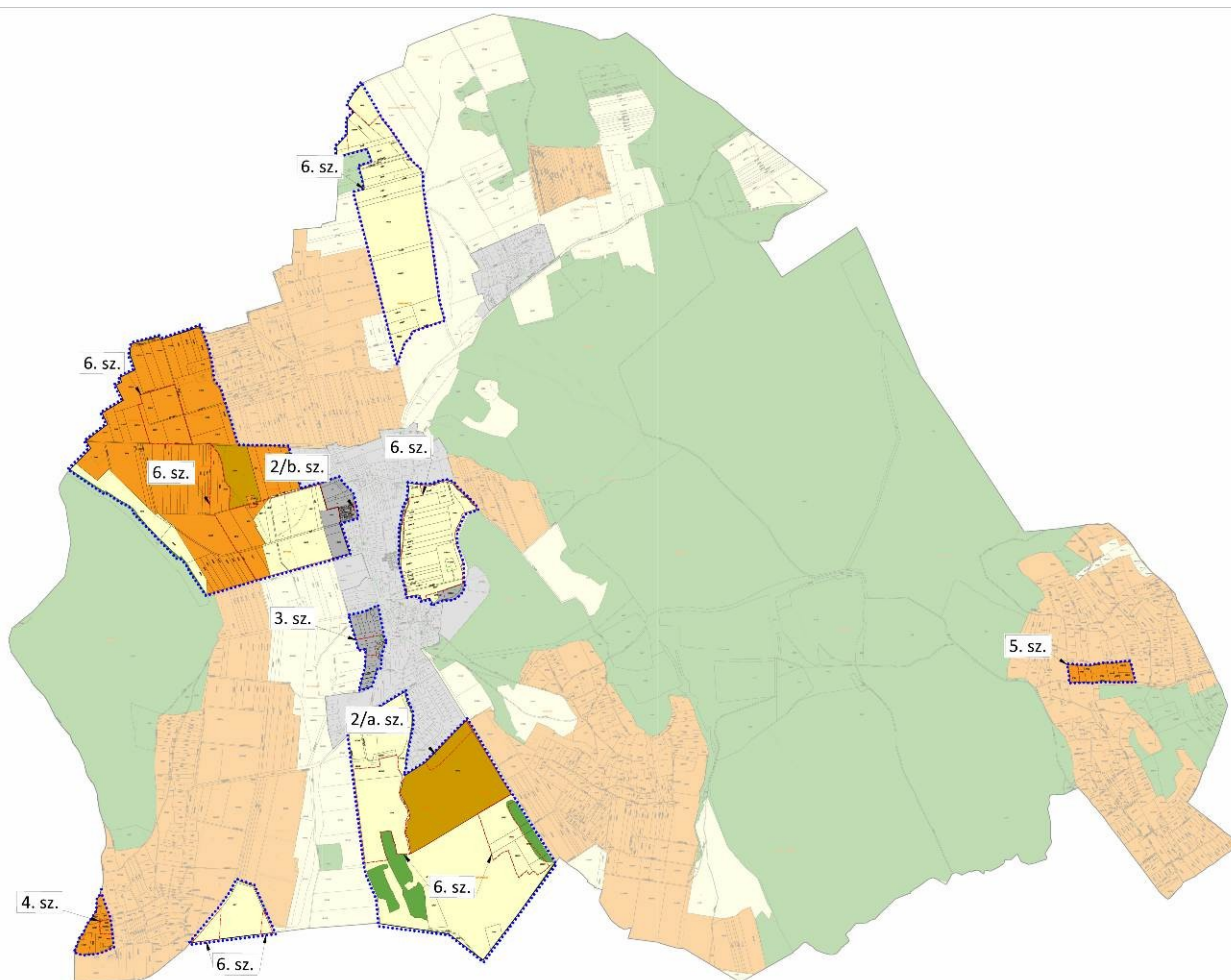
r: Részben érintett

4.1. Kiemelt térségi szerkezeti tervvel való összhang bemutatása

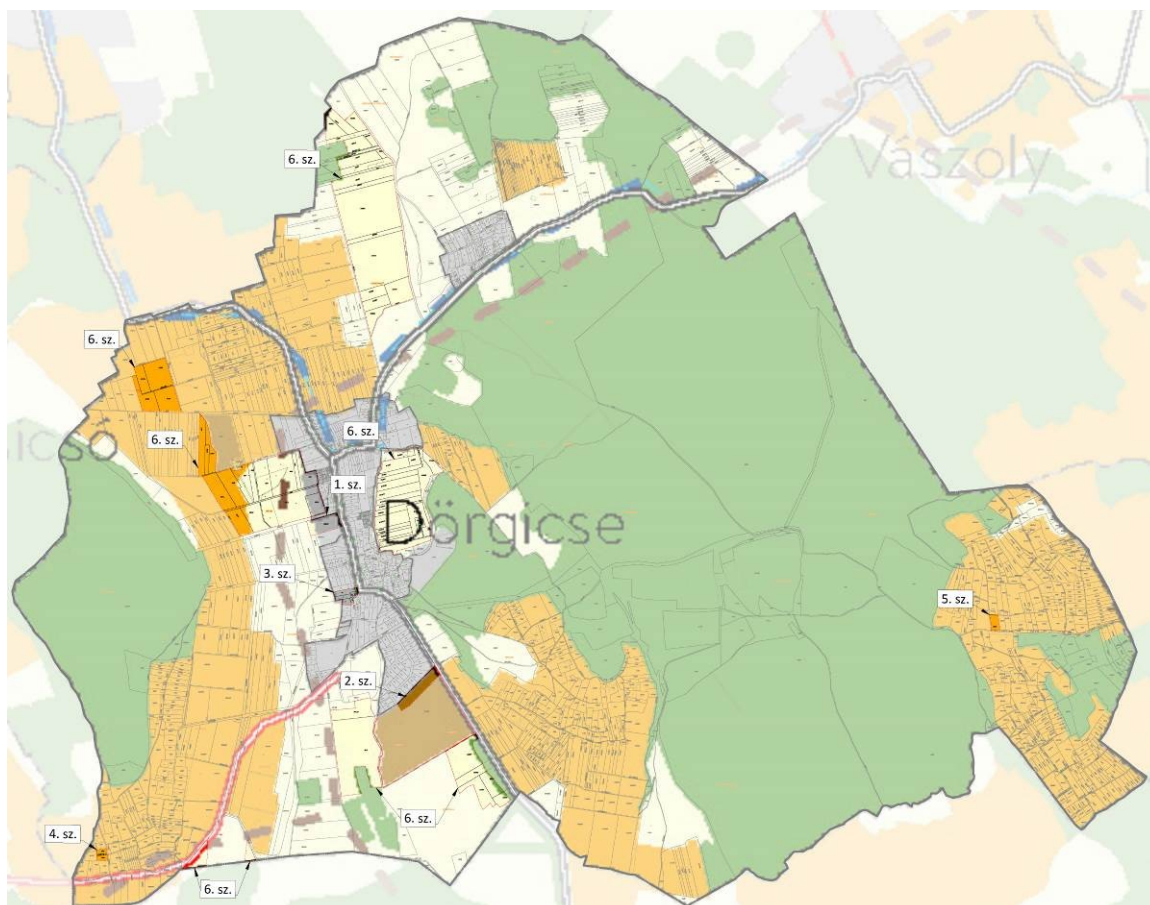
1. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Térségi Szerkezeti Terve (lásd: Me-1 tervlap)

A megye térségi szerkezeti tervében ábrázolt térségi területfelhasználási elemeket az Országos Területrendezési Tervben Meghatározott területfelhasználási kategóriák alkotják. Ezek közül Dörgicse területén az alábbi területfelhasználási kategóriák szerepelnek:

Térségi területfelhasználási kategória:	Térségi területfelhasználás mérete (ha):
erdőgazdálkodási térség	938,45
mezőgazdasági térség	369,85
szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség	490,12
vízgazdálkodási térség	0,0
települési térség	88,78
sajátos területfelhasználású térség	24,23
Dörgicse község közigazgatási területe:	1911,44



19. ábra: A módosítással érintett területek az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti BKÜTrT térségi szerkezeti terven



20. ábra: A módosítással érintett területek a 2018. évi CXXXIX. törvény 10. melléklete szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervén

JELMAGYARÁZAT

Térségi területfelhasználási kategóriák	
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	
	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Térségi repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Térségi kikötő (meglévő)
	Térségi kompátkelőhely (meglévő)
Energetikai hálózatok és egyedi építmények	
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázelosztó vezeték (meglévő)
Vízi létesítmények	
	Térségi ivóvízvezeték (meglévő)
	Térségi szennyvízvezeték (meglévő)
	Térségi szennyvízvezeték (tervezett)
	1 millió m ³ -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
Hulladékgazdálkodási létesítmények	
	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Térségi hulladéklerakó (meglévő)
	Szennyvíztisztító telep (meglévő)
Alaptérképi elemek	
	Balaton Kiemelt Üdülőkörzet határa
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Belterület határa
	Balaton szabályozási partvonala
	Balaton vízparti területe

21. ábra: Jelmagyarázat BKÜKTrT Területrendezési Tervének Térségi szerkezeti tervéhez

A térségi területfelhasználási kategóriák közül Dörgicse településrendezési eszközeinek 1.sz. módosítása a következőt érinti:

- Települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség

a 2018. évi. CXXXIX tv. 50. § paragrafusa állapítja meg, hogy a térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési felhasználási egységek kijelölése során milyen arányban kell megfelelni a térségi területfelhasználási kategóriáknak.

- *a sajátos területfelhasználású térség területe – legfeljebb 5% eltéréssel – különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetbe sorolható;*

► Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján Dörgicsén a sajátos területfelhasználású térség kiterjedése 24,23 hektár. A 2/a. sz. módosítás eredményeként a térségben kijelölt új falusias lakóterületek és zöldterületek együttes kiterjedése 1,11 hektár, ami a térség 4,58%-át teszi ki. A fennmaradó területek teljes egészében különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetben maradnak, így a térségi előírásnak a terv megfelel. (lásd. Me-01 tervlap).

- *a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki*

► A térséget érintő 6. sz. módosítások szerkezeti tervi változást nem eredményeznek a meglévő általános mezőgazdasági területekre vonatkozóan. A település közigazgatási területén a Mezőgazdasági térség jelentős része továbbra is „elsődlegesen” általános mezőgazdasági területbe sorolt, a Mezőgazdasági térséget lefedő Általános mezőgazdasági terület térségi övezetnek való megfelelést a vonatkozó pontban ismertetjük.

► A terv a térség területén új nagyvárosias lakóterületet és új üdülőterületet nem jelöl ki, így a térségi előírásnak a terv megfelel.

- *a szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki;*

► A térséget érintő módosítások kertes mezőgazdasági terület létrejöttét, illetve cseréjét eredményezik. A Kertes mezőgazdasági terület térségi övezetének és az Általános mezőgazdasági térségi övezetnek való megfelelést a vonatkozó pontokban ismertetjük.

- *f) új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a*

területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;

► Az új beépítésre szánt területek a település belterületéhez csatlakozóan, a közigazgatási határtól 200 méterrel távolabb kerültek kijelölésre, így a térségi előírásnak a terv megfelel.

- az 50.§. **települési térség**re vonatkozóan általános előírásokat nem fogalmaz meg, csupán csarnok építésére, illetve új gazdasági területek kijelölésére vonatkozóan fogalmaz meg tiltásokat és sajátos feltételeket.

► A terv csarnok létesítését nem teszi lehetővé, az új beépítésre szánt területek között nem szerepel gazdasági terület kijelölésének szándéka, így a terv az előírásoknak megfelel.

4.2. Országos és Kiemelt térségi övezetekkel való összhang bemutatása

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Térségi Övezeti Terveit érintően a Megalapozó vizsgálatban és a 3. mellékletben bemutatottak szerint a településrendezési eszközök jelenlegi, 1. számú módosításának szerkezeti tervi változást eredményező módosításai az alábbi övezeteket érinti:

- Ökológiai hálózat pufferterület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Tájképvédelmi sz. kiemelten k. terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- Vízerosciónak kitett terület övezete

Egyéb megyei övezettel a tervezési terület nem érintett.

1. Ökológiai hálózat pufferterület övezete

A 4. és 5. sz. módosítások teljes egészében érintik az övezetet. Az MaTrT. övezetre vonatkozó szabályai szerint:

„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.”

► A települési térségben tervezett új közkert, illetve a szőlőhegyeken tervezett úráthelyezések elhelyezkedésük és területi kiterjedésükből adódóan nem befolyásolják érdemben az ökológiai hálózat pufferterületének természetes és természetközeli élőhelyeit. Az előírásnak a terv megfelel.

„27. § (2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.”

► Az 5. és 6. sz. módosítások új beépítésre szánt terület létrejöttét nem eredményezik. Az előírásnak a terv megfelel.

„27. § (3) z ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.”

► **Az 5. és 6. sz. módosítások új beépítésre szánt terület létrejöttét nem eredményezik. Az előírásnak a terv megfelel.**

„27. § (4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”

► **Nem releváns, bányászati tevékenység nem tervezett. Az előírásnak a terv megfelel.**

„80. § a) országos jelentőségű védett természeti terület szántó művelési ágú területén építmény – út- és közműhálózat építménye kivételével – nem helyezhető el;”

► **Nem releváns, az érintett területek nem állnak országos jelentőségű természetvédelmi oltalomban, illetve nem szántó művelési ágban vannak. Az előírásnak a terv megfelel.**

„80. § b) a kertes mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el;”

► **Nem releváns, a terv a beépíthető legkisebb telekméret paraméterezését nem befolyásolja. Az 5. és 6. sz. módosítások épp ezen előírás megfelelése érdekében, a telekösszevonásokat lehetővé tévő útáthelyezést célozzák. Az előírásnak a terv megfelel.**

„80. § c) közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illesztve létesíthető;”

► **A hatályos HÉSZ és a TKR a tájba illesztés követelményeit tartalmazza. Az előírásnak a terv megfelel.**

„80. § d) csarnok nem helyezhető el;”

► **Nem releváns, a terv új csarnok létesítését a továbbiakban sem teszi lehetővé. Az előírásnak a terv megfelel.**

„80. § e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;”

► **Nem releváns, a terv új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény, illetve környezetszennyező funkció megjelenését nem eredményezi. Az előírásnak a terv megfelel.**

„80. § f) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, célkitermelőhely nem létesíthető;”

► **Nem releváns, bányászati tevékenység nem tervezett. Az előírásnak a terv megfelel.**

„80. § g) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.”

► **Nem releváns, energetikai célú növénytelepítést a terv nem tesz lehetővé. Az előírásnak a terv megfelel.**

2. Tájképvédelmi terület övezete

A módosítással érintett ingatlan teljes egészét lefedi a Tájképvédelmi terület övezete. Az MvMr. övezetre vonatkozó szabályai szerint:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó

vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.”

► **Dörgicse tájszerkezeti, természeti adottságait részletesen bemutató korábbi alátámasztó munkarészek rendelkezésre állnak. A település fő tájszerkezeti adottságait, alkotóelemeit az alapterv részletesen bemutatja.**

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

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.”

► **A módosítással érintett területeken a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai és a településképi követelmények meghatározásra kerültek. Jelen tervmódosítás településszerkezeti tervi változásai a területfelhasználás eddigi rendjéhez igazodva történnek, továbbá a településképi követelményeket jelen terv figyelembe vette, azokat nem változtatja meg. Az előírásnak a terv megfelel.**

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

► **A módosítás bányászati tevékenység megkezdését, célkitermelőhely létesítését nem teszi lehetővé. Az előírásnak a terv megfelel.**

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

► **A módosítás nem tartalmaz a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokra, erőművek létrehozására vonatkozó javaslatokat. Ezeket a terv nem befolyásolja. Az előírásnak a terv megfelel.**

3. Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A településszerkezeti változással nem járó 6. sz. módosítás részben, a 4. és 5. sz. módosítások teljes egészében érintik az övezetet. Az MaTrT. övezetre vonatkozó szabályai szerint:

„81. § (2) a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;”

► **Új beépítésre szánt terület az övezet területén belül nem jön létre. Az előírásnak a terv megfelel.**

„81. § (2) b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;”

► **Az előírást a hatályos HÉSZ tartalmazza. Az előírásnak a terv megfelel.**

„81. § (2) c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;”

► **A hatályos HÉSZ és a TKR a látványvédelem szempontjait érvényesíti. Az előírásnak a terv megfelel.**

„81. § (2) d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.”

► **Az előírást a hatályos HÉSZ tartalmazza. Az előírásnak a terv megfelel.**

„81. § (3) a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;”

► **A hatályos HÉSZ és a TKR az ennek megfelelő előírást tartalmazza, illetve ezzel összhangban van. Az előírásnak a terv megfelel.**

„81. § (3) b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;”

► **Nem releváns. A terv új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény elhelyezését nem teszi lehetővé. Az előírásnak a terv megfelel.**

„81. § (3) c) csarnok nem helyezhető el;”

► **Nem releváns, a terv új csarnok létesítését a továbbiakban sem teszi lehetővé. Az előírásnak a terv megfelel.**

„81. § (3) d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;”

► **Az előírást a hatályos HÉSZ tartalmazza. Az előírásnak a terv megfelel.**

„81. § (3) e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.”

► **Nem releváns. A módosítás bányászati tevékenység megkezdését, célkitermelőhely létesítését nem teszi lehetővé.**

4. Általános mezőgazdasági terület övezete

A településszerkezeti változással nem járó 6. sz. módosítás részben érinti az övezetet. Az MvMr. övezetre vonatkozó szabályai szerint:

„13. § Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet.”

► **A 6. sz. módosítások szerkezeti tervi változást nem eredményeznek a meglévő általános mezőgazdasági területekre vonatkozóan. Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján Dörgicsén az Általános mezőgazdasági terület övezetének kiterjedése 619,77 hektár. A jelenleg hatályos alapterv ettől 30,89 hektárral, azaz 4,98 %-kal tért el. Jelen módosítással az övezettől való eltérés nem változik. Az előírásnak a terv megfelel. (lásd. Me-08 tervlap)**

► **A módosítások eredményeként nem jön létre nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület, a nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület, valamint i) az egyéb, máshova nem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület. Az előírásnak a terv megfelel.**

Az övezetre vonatkozó egyéb törvényi előírások az általános mezőgazdasági területbe sorolt övezetek telekalakítási és építésügyi előírásait határozzák meg.

► *Az általános mezőgazdasági területek övezeti előírásainak módosítása az előírásokat figyelembe vette, azokat a hatályos állapothoz képest inkább szigorította, így a terv továbbra is megfelel az előírásoknak.*

5. Kertes mezőgazdasági terület övezete

A 4. és 5. sz. módosítások teljes egészében érintik az övezetet.

► *A módosítások csupán a mezőgazdasági utak áthelyezésére irányulnak, új beépítésre szánt területet nem eredményeznek, az övezetre vonatkozó telekalakítási és építésügyi paramétereket nem változtatja meg, így a terv az övezetre vonatkozó előírásoknak továbbra is megfelel.*

6. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

A településszerkezeti változással nem járó 6. sz. módosítás részben, a 4. és 5. sz. módosítások teljes egészében érintik az övezetet.

► *Lsd. előző pont.*

7. Vízminőség védelmi terület övezete

Az összes módosítási területet érinti az övezet. Az MvMr. övezetre vonatkozó szabályai szerint:

„5.§ (2) *A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*”

► *Dörgicse 2022-ben elfogadott új településrendezési eszközei kijelölték a vízvédellemmel érintett területeket. A települést ténylegesen védendő hidrogeológiai védőidom, vízbázis védőterület nem érinti, állandó vízfolyással, állóvízzel nem rendelkezik. Csupán a közigazgatási terület délnyugati határa mentén (0253) hrsz-ú utat érintően jelenik meg néhány négyzetméter kiterjedésben Dörgicse területén a Zánka Gyermeeküdülő vízbázis védőterülete az E-TÉR adatszolgáltatás szerint, ami vélhetően adatok pontatlanságából eredő rajzi hiba eredménye. A hatályos HÉSZ tartalmazza a vízvédellemmel kapcsolatos egyedi szabályokat, azokon jelen módosítás nem változtat. Az előírásnak a terv megfelel.*

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

► *Nem releváns, bányászati tevékenység nem tervezett. Az előírásnak a terv megfelel.*

„(4) a) *korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;*”

► *Az előírást a hatályos HÉSZ tartalmazza. Az előírásnak a terv megfelel.*

„b) *új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.*”

► *Nem releváns, a terv új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény, illetve környezetszennyező funkció megjelenését nem eredményezi. Az előírásnak a terv megfelel.*

8. *Vízerózióknak kitett terület övezete*

A településszerkezeti változással nem járó 6. sz. módosítás részben, a 4. sz. módosítás teljes egészében érinti az övezetet. Az MvMr. övezetre vonatkozó szabályai szerint:

„a) az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek – kivéve a borszőlő termőhelyi kataszteri területek – erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborításával kell csökkenteni;”

► Az előírásokat a hatályos HÉSZ tartalmazza, az előírt tevékenységekre a tervmódosításnak nincsen közvetlen ráhatása.

„b) a lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni a vizeket, és késleltetve, fékezten lehet, a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a települési – ennek hiányában a balatoni – főépítész hozzájárulásával a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni azzal, hogy az élővízbe vagy zárt tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell;”

► Az előírásoknak megfelelő területhasználati rendet a hatályos alapterv figyelembe vette. A településen nem található természetes felszíni víz, a szőlőhegyeken a felszíni vizek helyben hasznosítása és vízelvezetése megoldott. Az előírt tevékenységekre jelen tervmódosításnak nincsen közvetlen ráhatása.

„c) új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig;”

► Az előírásnak megfelelő szabályozást a HÉSZ tartalmazza, az előírt tevékenységekre a tervmódosításnak nincsen közvetlen ráhatása.

„d) a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.”

► A tervmódosítás a vízelvezető rendszereket nem érinti, arra nincs közvetlen ráhatása.

A módosítást alátámasztó térségi tervi egyezést igazoló tervlapok igazolták, hogy a térképeken ábrázolt és fentiekben felsorolt változások nem ellentétesek a Trtv., az MvMr. előírásaival.

4.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

Dörgicse 11/2021. (III.05.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióval rendelkezik. A jelen módosítás 1. és 3. módosítási pontja jelenleg nincs összhangban az elfogadott TFK-val, ugyanis annak „2.1 DÖRGICSE JÖVŐKÉPE” fejezetének 6. bekezdése az alábbiak szerint fogalmaz:

„Dörgicse, - a Balatonfelvidék középső részén, kiemelkedően értékes táji környezetben fekvő falu– legyen az a település, ahol a sajátos táji - természeti értékek, az egyedi, hagyományos falukép és a kiváló adottságú szőlőhegyi területek értékének tudatosításával és megőrzésével, a helyi közösség gazdasági megerősödésén alapuló értékőrző fejlődés következik be úgy, hogy a település lakóterületei nem növekednek tovább. (...).”

Továbbá a TFK „3.1 ÁTFOGÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA” fejezet „F TERÜLETTAKARÉKOS FEJLESZTÉSEK” alfejezetének 2. bekezdése az alábbiak szerint fogalmaz:

„A település belterületi bővítési lehetőségeit a felsőbb jogszabályok, a BKÜK területrendezési terve behatárolják, de a falu hosszútávú érdeke, a táji környezet megőrzése is arra ösztönöz, hogy a jelenlegi – számos beépítetlen területtel rendelkező - belterület további növelése nem kívánatos. (...).”

A településfejlesztési koncepció elfogadása óta eltelt három évben Dörgicsén rohamos ütemben épültek be a rendelkezésre álló lakóterületek. A jelenlegi módosítások és a TFK közötti összhang fenntartása érdekében – és annak érdemi célitűzéseit a lehető legnagyobb mértékben megtartva – jelen eljárás során a településfejlesztési koncepció módosítására is sor kerül oly módon, hogy a korábban kiemelt mondatrészek kiegészülnek **„a törvény által biztosított kereteken túl”** kitételrel, ami alatt a Települési térség és a Sajátos területfelhasználású térség törvény által biztosított keretei között történő

4.4. A változások hatályos településképi rendelettel való összhangjának bemutatása

Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község településképének védelméről szóló 8/2019(IX.2.) önkormányzati rendelete jelen eljárással párhuzamosan kerül felülvizsgálatra és kiegészítésre annak érdekében, hogy a változások és a hatályos rendeletek közötti összhang továbbra is fennálljon, illetve a szőlőhegyeken és a mezőgazdasági területeken a településképi szabályok szigorodjanak.

A településképi rendelet felülvizsgálata során a szőlőhegyek előírásai sokkal részletesebbé és szigorúbbá válnak, aminek azonban nincs közvetlen hatása a HÉSZ-re és jelen módosításokra. Az általános mezőgazdasági területek előírásai jelentősen kibővülnek és jelen tervmódosítás keretén belül eszközölt HÉSZ-módosításokkal együtt, összhangban készültek. Emellett az általános mezőgazdasági területek bekerülnek a településkép szempontjából meghatározó területek közé.

A belterületet érintő településkép szempontjából meghatározó területek lehatárolása hozzáigazításra kerül a 2. módosítás eredményeként bővülő lakóterülethez, ezáltal az összhang fennmarad.

4.5. Az MaTrT. 12. § előírásaival való összhang bemutatása

Jelen tervmódosítás során településszerkezeti szinten a2. módosítási pont esetében történik új beépítésre szánt terület kijelölése, amely nem zöldterület igénybevételeléllel valósul meg.

Az MaTrt. 12. § vonatkozó előírásai a következők:

„12.§ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

► **Új beépítésre szánt terület nem jön létre a közigazgatási határhoz 250 méternél közelebb. A terv az előírásnak megfelel.**

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

► **Új beépítésre szánt terület nem zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jön létre, így az előírás nem releváns.**

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy”

► **A feltételeknek megfelelő, az önkormányzat tulajdonában álló csereterület nem áll rendelkezésre a szükséges nagyságban. A település már beépítésre kijelölt területén belül szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel egyedül a 2/b. sz. módosítási ponttal érintett 168, 187-191 hrsz-ú ingatlanok esetében áll rendelkezésre, melyet a terv teljes mértékben csereterületként visszasorol zöldterület övezetbe.**

A tervezés során vizsgálatra kerültek Dörgicsén már beépítésre szánt területek. A településtervben kijelölt, de még beépítetlen nagy kiterjedésű vagy tömbszerű lakóterületek a következők:

Érintett hrsz:	117/4	
Tulajdon:	Magántulajdon	
Terület:	9.875 m ²	
Megjegyzés:	Az építési engedélyek benyújtásra kerültek. A terveket az Önkormányzat már településképi szempontból véleményezte.	

Érintett hrsz:	141-191	
Tulajdon:	Magántulajdon, gazdasági társaságok tulajdona és cca. 1.275 m ² önkormányzati tulajdon	
Terület:	6.052 m ²	
Megjegyzés:	A magán- és gazdasági társaság tulajdonában álló telkek jelenleg méretükből adódóan nem alkalmasak a beépítésre. Telekösszevonások után potenciálisan 5 db lakótelek alakítható ki. A lakócélra kijelölt önkormányzati tulajdonú ingatlanrész ek területe 1.199 m ²	

Érintett hrsz:	397-399, 400/1 és a 400/2	
Tulajdon:	Magántulajdon	
Terület:	5.273 m ² és 1.703 m ²	
Megjegyzés:	A tulajdonos nyilatkozata szerint két családi házat tervez felépíteni az ingatlanok egy részén, a fennmaradó területet a vállalkozása számára géptárolásra, illetve telephelyként kívánja hasznosítani.	

Érintett hrsz:	651, 654-657	
Tulajdon:	Magántulajdon	
Terület:	7.961 m ²	
Megjegyzés:	A tulajdonosi szándékról nincs információ, építési engedélyt jelen pillanatig nem adtak be.	

Érintett hrsz:	Új beépítésű településrész	
Tulajdon:	Magántulajdon és kisebb részt önkormányzati tulajdon	
Terület:	cca. 45.178 m ²	
Megjegyzés:	A telkek zömében már az építési folyamat elkezdődött, a telkek elkeltek, építési vállalkozók árulják őket (megtervezett) házzal együtt olyan áron, amit a helyi lakosok nem tudnak megengedni maguknak. A telekcsoporthoz csak a 245/29 és 245/37 hrsz-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonúak, együttesen 2020 m²-es kiterjedésben, övezeti besorolásuk azonban Településközponti vegyes, amely az új beépítést előírányzó lakórendeltetésnek és használatnak nem felel meg, továbbá a településrész ellátásához szükségesek.	

Érintett hrsz:	501, 505, 506/1-3, 575/1, 576, 583/1	
Tulajdon:	Magántulajdon	
Terület:	10.781 m ²	
Megjegyzés:	Az 501, 502, 505 hrsz egy tulajdonosé, és az 501 hrsz-on van már épület. A három telek egyike sem éri el a min. 1000 m²-es méretet, együttes területük 1.669 m², így új épület építése itt nem várható. 506/1, 506/2 hrsz-nek egy tulajdonosa van, ahol már egy épület tervezetése megkezdődött. Az 506/3, 575/1, 576, 583/1 hrsz-ú ingatlanokról nincs információ.	

Érintett hrsz:	245/11-13	
Tulajdon:	Magántulajdon	
Terület:	4.922 m ²	
Megjegyzés:	A 245/11 hrsz-ú ingatlan már beépítés alatt áll. A 245/12 hrsz-ú ingatlanra a tervek előkészítés alatt állnak. A 245/13 hrsz-ú ingatlanra a beépítési tervek benyújtás előtt állnak.	

A kigyűjtött adatok alapján megállapítható, hogy kb. 15 db olyan potenciális telek maradt Dörgicsén, amely még szabad, beépítetlen, ugyanakkor a tulajdonos építési szándéka ismeretlen. Ezen területek azonban magántulajdonban vannak, így kiváltásuk nagyon magas terhet róna az önkormányzatra, e ezért csereterületként az önkormányzati tulajdonban lévő, nem használt, az új beépítést előirányzó lakórendeltetésnek és használatnak megfelelő falusias lakóterület övezetbe sorolt 168, 187-191 hrsz-ú ingatlanok használhatók fel.

A településen még önkormányzati tulajdonban állnak a 245/29, 245/37 és a 193/12 hrsz-ú ingatlanok, amelyek a településtervben beépítésre szánt területként kijelölt, de még beépítetlen ingatlanok. Ezek közül a 193/12 hrsz-ú ingatlant az önkormányzat géptárolóként használja, míg a 245/37 és a 193/12 hrsz-ú ingatlanokra az új településrész ellátásához szükséges alközponti funkciók elhelyezése miatt van szükség. Emellett mindhárom ingatlan településközponti vegyes területként szabályozott, azaz övezeti besorolásuk az új beépítést előirányzó lakórendeltetésnek és használatnak nem felelnek meg.

A fentiekben bemutatottakon túl még található további, a településtervben már kijelölt, de még beépítetlen lakóterületek, azonban ezek mindegyike már beépült tömbben foghíjszerűen megmaradt 1-1 ingatlan. Ezek mindegyike magántulajdonban áll, számuk 22 db. Ebből 11 db ingatlan esetében már ismert a beépítési szándék, a fennmaradó telkeknél a használatból, elhelyezkedésből, tulajdonosi nyilatkozatból az látható, hogy sok esetben az üres telkek a meglévő házak plusz udvarát, kiegészítő területét jelentik.

„b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”

► A rendelkezésnek megfelelő, pótlásként egyidejűleg kijelölt területek számításait lejjebb közöljük. Gazdasági terület jelen módosítással nem került kijelölésre.

„(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

► A pótlásra kijelölt területek közül a 2/a sz. módosítási ponttal érintett 0197/2 ingatlan, valamint a 2/b. sz. módosítási ponttal érintett 168, 187-191 hrsz-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.

Zöldterület vagy erdőterület pótlás igazolása:

A 12.§ (3) bekezdése szerint új beépítésre szánt területek:

Módosítás sorszáma	HRSZ	Hatályos ter.h.	►	Tervezett ter.h.	Terület (m2)
2/a	0197/2 egy r.	Kb	►	Lf	7.043
2/b	0197/2 egy r.	Köu	►	Lf	2.059
Összesen:					9.102

A 12.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterület:

Módosítás sorszáma	HRSZ	Hatályos ter.h.	►	Tervezett ter.h.	Terület (m2)
2/i	168 egy r. 187-191	Lf	►	Zkk	1.199
Összesen:					1.199

Csereterület után maradó új beépítésre szánt terület: 7.903 m²

Pótlandó zöldterület vagy erdőterület (25%): 1.976 m²

A 12.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti pótlásra kijelölt területek:

Módosítás sorszáma	HRSZ	Hatályos ter.h.	►	Tervezett ter.h.	Terület (m2)
2/e	0197/2 egy r.	Kb	►	Zkk	1.154
2/f	0197/2 egy r.	Köu	►	Zkk	330
2/g	0197/2 egy r.	Kb	►	Zkk	156
2/h	0197/2 egy r.	Köu	►	Zkk	346
Összesen:					1.986

Össességében tehát a zöldterület pótlás 10 m²-rel meghaladja az összesen pótlandó területet, így a terv biztosítja az MaTrT. 12. § előírásaival való összhang megteremtését.

A pótlás céljára kijelölt 0197/2 hrsz-ú ingatlan, valamint a 168, 187-191 hrsz-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak. Egyik ingatlan sem érintett Natura 2000 területtel vagy helyi védett természeti területtel, ex lege védettséget élvező természeti területtel, továbbá a módosítások nem természetközeli terület besorolását változtatják meg.

4.6. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának igazolása

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „*újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet*”.

A törvény végrehajtását biztosító 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet részletszabályai szerint a 18. § (1) bekezdés értelmében a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó terv készítése vagy módosítása során a rendezési terv alátámasztó munkarésében igazolni.

Jelen 1. sz. módosítás eredményeként összességében 9.102 m²-es területen jön létre új beépítésre szánt terület, azaz a jogszabály értelmében a módosítás során biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását nem kell igazolni!

5. Szakági javaslatok

5.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

5.1.1.1. Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területek Dörgicse 2. sz. módosítási pontja kapcsán változnak. Új területhasználat nem kerül szabályozásra, azonban új beépítésre szánt falusias lakóterület kerül kijelölésre a 0197/2 hrsz-on.

- a 0197/2 hrsz-ú ingatlanon önkormányzati igényre, önkormányzati tulajdonú ingatlanon a jelenlegi *Különleges beépítésre nem szánt - Fejlesztési terület (Kb-Ft)* és *Közüti közlekedési terület (Köu)* szűnik meg és kerül kijelölésre új *Falusias lakóterület (Lf)* övezet összesen 9.102 m²-en.

A hatályos településszerkezeti terv leírásában szereplő falusias lakóterület leírás ezekre a területekre is változatlanul érvényesek.

5.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

Dörgicse 1. sz. tervmódosításának eredményeként beépítésre nem szánt területek átsorolására az alábbi javaslatok születtek:

- Dörgicse belterület a 168, 187-191 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok egy részén *Falusias lakóterület (Lf)* szűnik meg és kerül kijelölésre új *Közkert zöldterület (Zkk)* övezet összesen 1.199 m²-en;
- Dörgicse tervezett belterület 0197/2 hrsz-ú ingatlanon önkormányzati igénnyel összefüggésben, önkormányzati tulajdonú ingatlanon a jelenlegi *Különleges beépítésre nem szánt - Fejlesztési terület (Kb-Ft)* szűnik meg és kerül kijelölésre új *Közüti közlekedési terület (Köu)* összesen 394 m²-en;
- Dörgicse tervezett belterület 0197/2 hrsz-ú ingatlanon önkormányzati igénnyel összefüggésben, önkormányzati tulajdonú ingatlanon a jelenlegi *Különleges beépítésre nem szánt - Fejlesztési terület (Kb-Ft)* és *Közüti közlekedési terület (Köu)* szűnik meg és kerül kijelölésre új *Közkert zöldterület (Zkk)* övezet összesen 1.986 m²-en;
- Dörgicse külterület 1403 és 1405 hrsz-ú ingatlanok közötti 1404 hrsz-ú önkormányzati út áthelyezése következtében az 1404 hrsz-ú ingatlanon *Közüti közlekedési terület (Köu)* szűnik meg és kerül kijelölésre új *Kertes mezőgazdasági terület (Mk)* övezet összesen 385 m²-en.
Ezzel együttesen az 1403 hrsz-ú ingatlanon *Kertes mezőgazdasági terület (Mk)* övezet szűnik meg és kerül kijelölésre új *Közüti közlekedési terület (Köu)* övezet összesen 310 m²-en;
- Dörgicse külterület 075/2 és 073/1 hrsz-ú ingatlanok közötti 074 hrsz-ú önkormányzati út áthelyezése következtében az 074 hrsz-ú ingatlanon *Közüti közlekedési terület (Köu)* szűnik meg és kerül kijelölésre új *Kertes mezőgazdasági terület (Mk)* övezet összesen 134 m²-en.
Ezzel együttesen az 073/1 hrsz-ú ingatlanon *Kertes mezőgazdasági terület (Mk)* övezet szűnik meg és kerül kijelölésre új *Közüti közlekedési terület (Köu)* övezet összesen 501 m²-en.

Annak következtében, hogy a hatályos alapterv Településszerkezeti és Szabályozási tervei egymással 100%-os összhangban vannak, a területfelhasználási egységek és a szabályozási övezetek egyaránt változnak.

5.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

Dörgicse közigazgatási területén belül a szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, illetve a szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek nem változnak, azokat a módosítás közvetlenül nem érinti.

A szerkezetet tagoló zöldfelületi rendszerek tekintetében mennyiségi és szerkezeti bővülés is történik. A változások az új beépítésre szánt területekkel összefüggésben, azok területéhez szervesen kapcsolódva történnek az alábbiak szerint:

- a 168, 187-191 hrsz-ú ingatlanokon cca. méter 77 hosszán és cca. 26 méter szélességben, összesen 1.199 m²-en közkert létesül, ami szerkezetileg szervesen kapcsolódik a Felső- és Alsó-Dörgicse közötti, Fő utca mentén kialakult zöldfelületi rendszerbe;
- a 0197/2 hrsz-ú ingatlan északkeleti felén az új lakó telkekhez csatlakozva egy 2024 m²-es közkert, illetve a Fő úttal párhuzamosan egy 10 méter széles, 502 m²-es közkertként szabályozott zöldsáv létesül, amelyek együttesen a település új kapujában egy új „fogadóteret” alakítanak ki, így szerkezetileg meghatározó új zöldterületi elemek.

5.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

A védelmi és korlátozó elemek a jelenlegi terv hatására kis mértékben változnak: az egyedi tájértékek listája felülvizsgálatra került és mind a településszerkezeti és szabályozási terveken, illetve a HÉSZ mellékletében a valós földrajzi elhelyezkedésük és jelenlegi állapotuk szerint frissítésre kerültek. Az egyedi tájértékekre vonatkozó előírások nem változtak.

Emellett új védelmi és korlátozó elem létrehozására nincs szükség.

5.2. **Közlekedés**

Dörgicse településszerkezeti tervének közlekedési és közműfejlesztési szakágakat is tartalmazó alátámasztó munkarészei 2023 júniusában készültek el. Ebben a fejezetben most csak szűken a módosítási területet érintően elemezzük a közlekedési adottságokat és az esetleges beavatkozások szükségességét.

Az **1. sz. terület** feltárását biztosító 196/1 hrsz-ú 16m széles közterületet a lakóterület céljára célszerű stabilizált burkolattal kialakítani, de a nyomvonala változatlan marad. A 16m széles út lehetőséget biztosít szélesebb zöldsáv kialakítására.

A **2/a. sz. terület** a Fő utcáról ágazna le. Itt egy 12m széles új utca kerülne kiszabályozásra a tömböt feltáró 245/46 hrsz-ú út két végét összekötve és megszüntetve a jelenleg csak papíron létező 10m-es utcát. A tömegközlekedési kapcsolatot tekintve a legközelebbi megálló a Dörgicse, autóbuszforduló. Célszerű lehet egy-egy közösségi közlekedési megállóhely létesítése, a Major utcánál vagy a most kiszabályozott új utcánál a lakóterület beépülését követően. Gyalogos átkelő kijelölése javasolt az autóbusz megállóhelyeknél.

A **2/b. sz. terület** a Fő utca aszfaltos útján közelíthető meg. A legközelebbi buszmegálló a Dörgicse, Iskola megálló. A módosítás során a Fő utca kialakult és a telektömböt feltáró út tervezett szélessége és kialakítása nem változik.

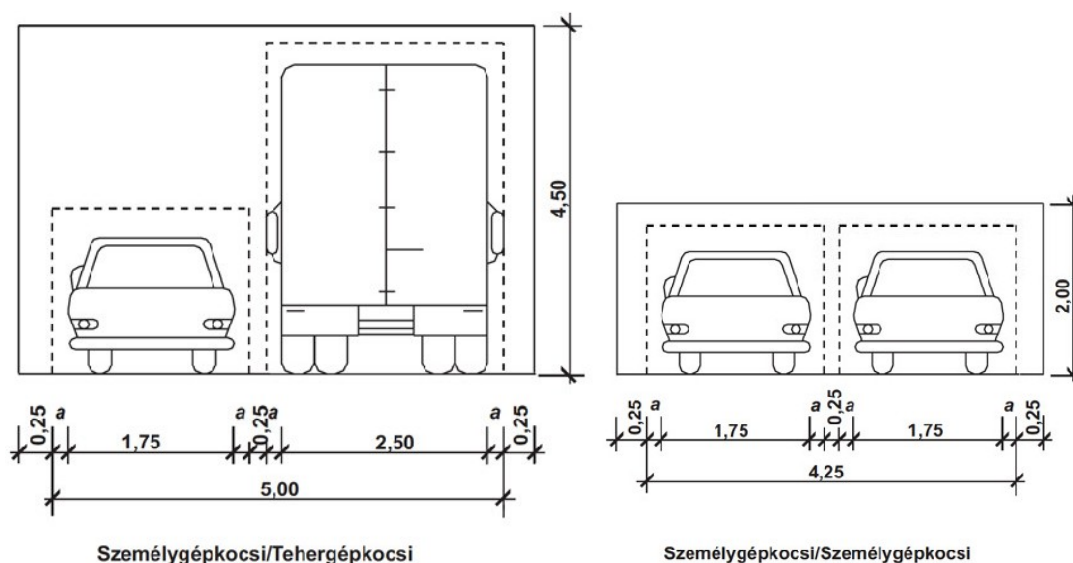
A **3. sz. terület** az Agyaglik utca aszfaltos útján közelíthető meg. A legközelebbi buszmegálló a Dörgicse, autóbuszforduló. A módosítás során az utca a kialakult szélessége és kialakítása nem változik.

A **4. sz. változás** kb. 80m távolságra fekszik a Nivegy- völgyet és Balatonakalit összekötő, tervezett elkerülő úttól. Dörgicse területén a tervezett út 16m szélességű lenne. A település központjához egy tervezett 18m szélességű úttal kötne be, így a módosítással érintett terület megközelíthetősége is jelentősen javulna. A módosítás tárgyát képező utcserével pedig 6 m szélességűre bővülne az 1405, 1403 hrsz-ú ingatlanok feltárását biztosító közúti kapcsolat.

Az **5. sz. változás** az Erdei dűlőben fekvő, a kertes művelésű ingatlanokat feltáró mezőgazdasági utakat cseréli fel. A módosítás tárgyát képező utcserével szintén 6m szélességűre bővülne a 075/4-14, 073/3-10 hrsz-ú ingatlanok feltárását biztosító közúti kapcsolat.

Az utak igénybevétele kisforgalmú kategóriába esik. A forgalom jelentős részét könnyű járművek adják, nagyobb tengelyterhelés várhatóan nem jelenik meg. A domborzati viszonyok a 4. sz. módosítás esetében közel sík, az 5. sz. módosítás esetében az út esése a tervezési szakaszon 13%.

A tervezett 6 méteres keresztmetszet egy körülbelül 3,50 méteres forgalmi felületből és oldalanként 1,25 méteres padkából áll, ami alkalmas lehet sekély vízelvezető megoldások elhelyezésére, továbbá a 6 méteres szabályozási szélesség elegendő arra, hogy szükség esetén szakaszosan kitérőhelyekkel is kiegészíthető legyen az útszakasz. A víztelenítés koronadőléses vagy sekély árkos megoldással biztosítható a környezethez illeszkedve. Az esetlegesen szakaszosan kialakított kitérőkhöz alkalmazandó helyszükséglet az e-UT 03.01.11. közutak tervezése ütügyi műszaki előírás szerint a mértékadó járműtálalkozások, csökkentett sebesség esetén ($v_t \leq 30$ Km/h).



Külterületen a 6,0 m szabályozási szélességbe a fentiek elférnek, nem igényelnek többlet szabályozási szélességet. A szabályozási szélesség lehetővé teszi, hogy a tervezett út a lehető legkisebb beavatkozással valósuljon meg. A kisebb földmunka és a kompakt keresztmetszet mérsékli az erózió kockázatát, csökkenti a beruházási költségeket és jobban illeszkedik a szőlőhegyek meglévő térbeli rendjéhez. A domborzathoz alkalmazkodó földmű- és rézsűkialakítás az e-UT 06.02.11 előírásai szerint biztosítható, a szűkebb nyomvonal révén a mezsgyék érintettsége is kisebb mértékű, ami környezetvédelmi és gazdaságossági szempontból is kedvezőbb megoldást jelent. Az új utak 6 méteres szélessége biztosítja a szembejövő járművek találkozását, továbbá a kialakítás biztosítja a megfelelő látótávolságot és az oldaltávolságokat, továbbá a forgalomtechnikai eszközöknek is elegendő helyet biztosít.

A szóban forgó közlekedési felületek a 5/2004. (I. 28.) GKM rendeletben rögzített hálózati útkategóriák szerint V/f kategóriába tartoznak, vagyis külterületi közutak (*a települések területrendezési tervében beépítettként feltüntetett területen kívül vezető közutak*). A hatályos településrendezési eszközök a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján készültek, így annak jelen módosításakor is az OTÉK rendelkezéseit kell figyelembe venni. Az OTÉK azonban a közúti közlekedési területek esetében a külterületi közutakra vonatkozóan nem állapít meg minimális szabályozási szélességet. Az OTÉK-ot váltó 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet azonban már rögzíti a mezőgazdasági utak esetében minimális szabályozási szélességet 6,00 méterben.

A megszüntetni tervezett útszakaszok helyett kijelölt új utak 6 méteres javasolt szabályozási szélessége tehát a jelenleg érvényes legfrissebb jogszabályi előírásokkal összhangban van. A 4. és 5. sz. módosításokhoz csatlakozó útszakaszok tervezési területen kívül esnek, azok megváltoztatásához tulajdonosi érdek nem fűződik, így az érintett útszakaszok (és az egész szőlőhegy útjainak) szabályozási szélességének 6 méterre emelésére nincs az Önkormányzatnak anyagi lehetősége.

5.3. Közmű

A tervezett 18 db lakáshoz szükséges elektromos közmű kapacitás az E-ON által tett nyilatkozat alapján a meglévő 'Dörgicse Lakópark 44780' számú betonházas kompakt állomásban rendelkezésre áll, de az ellátáshoz beruházás szükséges.

A vízellátó rendszer kapacitása a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. nyilatkozata alapján jelenleg nem elégséges, a szennyvíz-elvezető rendszer kapacitása a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt. nyilatkozata alapján megfelelő. Az új lakóterület megvalósítása során a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül egyedileg biztosítottak lesznek, továbbá a községben a 041/2 hrsz-on egy új közkút létesítése is tervezett, melynek az előkészítési munkái keretében a vízbeszerzési tanulmányterv már elkészült. Dörgicse Község Önkormányzata és a Bakonykarszt Zrt. között folyamatos az együttműködés az új kút létesítése érdekében.

Jóváhagyandó munkarészek

**Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) sz. Kt.
határozata**

Dörgicse Község 11/2021. (III.05.) sz. határozattal elfogadott településfejlesztési
koncepciójának módosításáról

Dörgicse Község 11/2021. (III.05.) sz. határozattal elfogadott településfejlesztési
koncepcióját (továbbiakban: TFK) az alábbiak szerint módosítja:

A TFK 2.1 DÖRGICSE JÖVŐKÉPE fejezetének 6. bekezdése az alábbira módosul:

„Dörgicse, - a Balatonfelvidék középső részén, kiemelkedően értékes táji környezetben fekvő falu– legyen az a település, ahol a sajátos táji - természeti értékek, az egyedi, hagyományos falukép és a kiváló adottságú szőlőhegyi területek értékének tudatosításával és megőrzésével, a helyi közösség gazdasági megerősödésén alapuló értékőrző fejlődés következik be, úgy hogy a település lakóterületei a törvény által biztosított kereteken túl nem növekednek tovább. Értékeit további gazdasági, turisztikai fejlesztések révén is kamatoztatja, belső lakóterületeit a hagyományra kiemelten ügyelő innovációval alakítja és így fejlődik magas színvonalú, kulturális hagyományait, borvidéki jellegét büszkén felmutató, lakó- és üdülő településsé. Ez az értékek megőrzését előtérbe helyező koncepcionális irány.”

A TFK 3.1 ÁTFOGÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA fejezet C TÁJKÉPI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK MEGTARTÁSA, LEHETŐSÉG SZERINTI BEMUTATÁSA fejezetének utolsó bekezdése az alábbira módosul:

„Különösen fontos a Balaton-felvidék gyógyhatású mikroklimájának, gazdag természeti környezetének kihasználása az egészség-turizmus – és az azt kiegészíteni képes oktatási, kutatási funkciók – fejlesztésére. Dörgicse nagyterjedésű meglévő fejlesztési területét mértéktartó beépítéssel és elsősorban az egészség megőrzésével, az egészség visszaállításával – rehabilitációjával –, oktatással, kutatással foglalkozó intézménnyel kell hasznosítani. Tekintettel arra, hogy a Balaton vonzáskörzetében az utóbbi években több helyen elindult a rehabilitációs ellátások fejlesztése. Ezekkel összehangoltan Dörgicsén – akár a balatonfüredi kínálatot kiegészítve s a füredi gyógyintézményekkel együttműködve, – egy komoly rehabilitációs intézet települhet meg a jövőben. Olyan innovatív tartalmat is hordozó intézmény – pl. modern terápiás eljárások alkalmazása, mentális betegségek rehabilitációja stb. –, ami növeli a település rangját, további kulturális jellegű ismerettel, és állandó vendégekkel, munkahelyekkel gazdagítja a települést. Egy településfejlesztési koncepcióban ki kell hangsúlyozni, hogy e területnek az ilyen jellegű hasznosítása szolgálja legjobban Dörgicse hosszú távú érdekét. Felparcellázott, beépítetlen magán tulajdonú telkekből jelen pillanatban van elég, de az önkormányzat tulajdonában nincs megfelelő lakáskínálat. Épp ezért a szóban forgó 0197/2 hrsz ingatlan hasznosítását nem kell elsietni, de lehetővé kell tenni a terület hasznosíthatóságának ütemezését. Ki kell várni, amikor az egészség-turizmusba, oktatási-kutatási funkcióba illeszthető rendeltetés megvalósítására megfelelők a feltételek, de a terület kiszolgálását is elősegítendő, a helyi fiatal lakosság megtartása érdekében szükséges további telekosztások elindítása, a helyi fiatalok számára kedvező lakhatási feltételek biztosítása.”

A TFK 3.1 ÁTFOGÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA fejezet F TERÜLETTAKARÉKOS FEJLESZTÉSEK fejezetének 2. bekezdése az alábbira módosul:

„A település belterületi bővítési lehetőségeit a felsőbb jogszabályok, a BKÜK területrendezési terve behatárolják, de a falu hosszútávú érdeke, a táji környezet megőrzése is arra ösztönöz, hogy nem kívánatos a jelenlegi – számos beépítetlen területtel rendelkező - belterület további növelése ~~a törvény által biztosított kereteken túl~~. A cél a meglévő, kedvezőtlenül hasznosított belterületek intenzívebb használata, az új fejlesztési területek felülvizsgálata és a használat megfelelő szabályozása. Az egykori major területe többféle funkcióra felhasználható, megfelelően végig gondolt életképes program esetén. ~~A Balaton kiemelt üdülőkörzet szerkezeti tervében is lehatárolt sajátos területfelhasználású terület, ahogy az előzőekben említettük, kitűnő lehetőség egy az egészség megőrzésével, rehabilitációval foglalkozó gyógyító jellegű funkció, intézmény elhelyezésére.~~”

A TFK 4.3. JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMINEK TÉRBELI RENDJÉRE ÉS A TERÜLET-FELHASZNÁLÁSRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉS- SZERKEZETI VÁLTOZTATÁSOKRA fejezetének bevezető bekezdése az alábbira módosul:

„A koncepció reálisan megvalósítható infrastruktúra hálózattal és a település eltartó képességének megfelelő léptékű területfelhasználással, beépítésre szánt területekkel számol. Dörgicse a jelen koncepció készítésekor hatályos településszerkezeti terv területfelhasználási ~~adatain~~ arányain belül a beépítésre szánt területeinek nagyságát nem kívánja növelni. Új beépítésre szánt területet csak a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében kijelölt települési- és sajátos területfelhasználású térségek területén belül a törvény által biztosított erős keretek között kíván kijelölni.”

A TFK 4.3.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS fejezetének 3. bekezdése az alábbira módosul:

„A megalapozó vizsgálatok alapján ~~az elmúlt~~ **2010-es** években a lakásállomány stagnálása volt megfigyelhető, jelentős lakásállomány bővülés közléptávon nem volt várható, amely trendet a Covid19-világjárvány felülírta. A koncepció ~~nem~~ **ezzel együtt sem javasolja a települési terület további számottevő bővítését növelését.** A tervezett fejlesztések elsősorban a meglévő területek rendezésére, minőségi javulásra, a komfort-szint emelésére, **továbbá a törvényben kijelölt települési- és sajátos területfelhasználású térség területein belül korlátozott számú távlati lakóterületek biztosítására összpontosulnak.**”

Kelt: Dörgicse, 2026. napján

Felelős: Pflanzner Sándor polgármester

Határidő: folyamatos

.....
Pflanzner Sándor
Polgármester

.....
Dr. Tárnoki Richárd
Címzetes főjegyző

Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2026. (.....) számú Kt. határozata
Dörgicse Község Településszerkezeti tervének 1. sz. módosításáról

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi területeken:

- a) 0197/2 hrsz-ú ingatlan egy részére,
- b) (1404) hrsz-ú ingatlan egy részére,
- c) 1403 hrsz-ú ingatlan egy részére,
- d) (075) hrsz-ú ingatlan egy részére,
- e) 073/1 hrsz-ú ingatlanok egy részére,
- f) 168, 187-191 hrsz-ú ingatlanok egy részére

(a továbbiakban: tervezési terület) vonatkozóan módosítja a 2023-ban, a Képviselő-testület 64/2023. (VI. 29.) sz. képviselő testületi határozatával elfogadott Településszerkezeti tervét.

Az a) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)* és *közüti közlekedési terület (Köu)* területfelhasználási egységből *falusias lakóterület (Lf)*, *közkert (Zkk)* és *közüti közlekedési terület (Köu)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja az 1. melléklet fedvényterve szerinti **11.089** m²-es területen.

A b) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *közüti közlekedési terület (Köu)* területfelhasználási egységből *kertes mezőgazdasági terület (Mk)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja az 1. melléklet fedvényterve szerinti 385 m²-es területen.

A c) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *kertes mezőgazdasági terület (Mk)* területfelhasználási egységből *közüti közlekedési terület (Köu)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja az 1. melléklet fedvényterve szerinti 310 m²-es területen.

A d) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *közüti közlekedési terület (Köu)* területfelhasználási egységből *kertes mezőgazdasági terület (Mk)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja az 1. melléklet fedvényterve szerinti 134 m²-es területen.

Az e) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *kertes mezőgazdasági terület (Mk)* területfelhasználási egységből *közüti közlekedési terület (Köu)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja az 1. melléklet fedvényterve szerinti 501 m²-es területen.

Az f) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *falusias lakóterület (Lf)* területfelhasználási egységből *közkert (Zkk)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja az 1. melléklet fedvényterve szerinti 1.199 m²-es területen.

A településszerkezeti tervmódosítás leírásának hatálya alá tartozó tervezési területen területet felhasználni, telket alakítani, építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az

általános hatósági előírásoknak megfelelően és jelen Településszerkezeti terv leírás és az ennek nyomán módosuló Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv együttes alkalmazásával lehet.

A határozat elfogadásával a település elkötelezi magát a Tervben lefektetett fejlesztési irányok hosszú távú és következetes betartása mellett, valamint kötelezettséget vállal a Tervvel összhangban álló Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet módosítására.

Jelen határozat előírásait a módosított településszerkezeti tervekkel együtt, azzal összhangban, a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

A határozat mellékletei a Településszerkezeti tervlap módosítása és a Településszerkezeti leírása a jelen határozattal elfogadott módosítási pontokra és tervezési területekre vonatkozóan az alábbiak szerint:

Mellékletek:

1. melléklet: TSZT-1.mód - 1. sz módosítás fedvényterve
2. melléklet: TSZT-1.mód-egys - Egységes szerkezetbe foglalt településszerkezeti terv
3. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Felelős: Pflanzner Sándor polgármester

Határidő: folyamatos

E határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.

E határozat hatályba lépését követően a „TSZT” rajzszámú Településszerkezeti tervnek a jelen tervmódosítással érintett telektömbbe eső területe hatályát veszti, helyébe az 1. sz. módosítás 2. mellékletét képező „TSZT-1.mód-egys” rajzszámú, egységes szerkezetbe foglalt Településszerkezeti tervlap lép.”.

Ezen határozat közzétételéről a kihirdetésre vonatkozó szabályok alkalmazásával Dörgicse község jegyzője gondoskodik.

Kelt: Dörgicse, 2026. napján

.....
Pflanzner Sándor
Polgármester

.....
Dr. Tárnoki Richárd
Címzetes főjegyző

**Dörgicse Község Önkormányzatának .../2026. (...) sz. határozata Dörgicse Község
Településszerkezeti tervének 1. sz. módosításáról**

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a 2023-ban, a Képviselő-testület 64/2023. (VI. 29.) sz. képviselő testületi határozatával elfogadott Településszerkezeti tervének leírását az alábbiakkal egészíti ki:

„Dörgicse Község Településszerkezeti Terve és annak leírása a településrendezési eszközök 2024-ben elfogadott 1. sz. módosítás során a

- a) 0197/2 hrsz-ú ingatlan egy részére,
- b) (1404) hrsz-ú ingatlan egy részére,
- c) 1403 hrsz-ú ingatlan egy részére,
- d) (075) hrsz-ú ingatlan egy részére,
- e) 073/1 hrsz-ú ingatlanok egy részére,
- f) 168, 187-191 hrsz-ú ingatlanok egy részére

ingatlanok vonatkozásában módosult.”

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Az '1.2. A területfelhasználás' fejezet '1.2.1. Beépítésre szánt területek' pontjának 'Falusias lakóterületek' pontja az alábbival egészül ki:

A településrendezési eszközök 1. sz. módosítása során a 0197/2 hrsz-ú ingatlanon 0,91 ha (2.a. sz. változás) kerül új falusias lakóterületként kijelölésre.

Az '1.2. A területfelhasználás' fejezet '1.2.2. Beépítésre nem szánt területek' pontjának 'Közkert (Zkk)' pontja az alábbival egészül ki:

"A településrendezési eszközök 1. sz. módosítása során a 0197/2 hrsz-ú ingatlanon 2.527 1.986 m² (2.a. sz. változás), a 168, 187-191 hrsz-ú ingatlanokon 1.199 m² (2.b. sz. változás) kerül új közkertként kijelölésre.

Az '1.3. Tájrendezés és természetvédelem' fejezet 'TERMÉSZETVÉDELEM – helyi védelem' pontjának 'Egyedi tájértékek' alpontja az alábbiak szerint módosul:

„A településre a Balaton-felvidéki Nemzeti Park által hivatalosan is nyilvántartott, 2010-ben készített, felülvizsgált egyedi tájérték katasztere összesen ~~52~~ **206** db egyedi tájértéket jegyez, amelyeket a településszerkezeti tervlap és az alábbi táblázat is tartalmaz:

Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján	Hrsz helyszíni ellenőrzés alapján	Megjegyzés
1	Templomrom	Gernye-hegy	0157	0157	
2	Lakóház és melléképület	Gernyei u. 3.	282	282	

Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján	Hrsz helyszíni ellenőrzés alapján	Megjegyzés
3	Lakóépület	Gernyei u. 8.	285/1		Megszűnt
4	Jellegzetes utcakép	Gernyei utca	283	283	
5	Kökerítés	Gernyei utca	283	283	
6	Lakóépület	Gernyei u. 10.	284	284	
7	Pince	Temetői u. 1.	292	292	
8	Fakereszt	Alsódörgicsei temető	0155	0155	
9	Régi temető	Alsódörgicsei temető	0168	0158	
10	Lakóépület	Bere köz 2.	297	297	
11	Kőhíd	Fenyvesalja u.	295	295	
12	Lakóépület	Fenyvesalja u. 9.	273	273	
13	Lakóépület	Fenyvesalja u. 7.	274	275	
14	Lakóépület	Fenyvesalja u. 3.	269	269	
15	Lakóépület	Fenyvesalja u. 11.	277	277	
16	Lakóépület	Fő u. 92.	279	279	
17	Kőhíd	Fő u. eleje	248	248	
18	Madárberkenye fa	Fő u. eleje	243/1		Megszűnt
19	Lakóépület	Fő u. 19.	239	239	
20	Lakóépület	Fő u. 6.	250	250	
21	Lakóépület	Fő u. 21.	237		Megszűnt
22	Lakóépület	Fő u. 23.	236/1	236/1	
23	Lakóépület	Agyaglikai u. 6.	234	234	
24	Lakóépület	Agyaglikai utca	231	231	
25	Kökerítés	Agyaglikai utca	245/14		Megszűnt
26	Lakóépület	Agyaglikai u. 3.	224	222/1	
27	Lakóépület	Agyaglikai u. 1.	221	221	
28	Lakóépület	Zsédényi u. 1.	263	263	
29	Lakóépület	Zsédényi u. 2.	259	259	
30	Lakóépület	Zsédényi utca	260	260	
31	Körtefa	Bere köz 3.	299	299	
32	Lakóépület	Bere köz 3.	265	265	
33	Lakóépület	Bere köz 4.	300	300	
34	Melléképület	Bere köz 2.	297	297	
35	Lakóépület	Bere köz 1.	271	271	
36	Melléképület	Zsédényi u. 6.	307	307	
37	Lakóépület	Zsédényi u. 6.	307	307	
38	Trianoni emlékmű	Templom tér, világháborús emlékpark	197/1	197/1	
39	Lakóépület	Fő u. 14.	253	253	
40	Jellegzetes utcakép	Emlékmű u.	253	254	
41	Lakóépület	Emlékmű u. 3.	256	256	
42	Lakóépület	Fő u. 8.	251	251	
43	Melléképület	Fő u. 31.	217		Megszűnt
44	Lakóépület	Fő u. 12.	253	253	
45	Lakóépület	Fő u. 33.	216	216	
46	Lakóépület	Szent Balázs u. 4.	214	214	
47	Körisfa	Szent Balázs u. 4.	214	203	
48	Pince	Szent Balázs u. 1.	203	203	
49	Tűzoltóépület	Fő u. és Szent Balázs utca sarok	202	202	
50	Lakóépület	Fő u. 37.	201	201	
51	Pince	Fő u. 37.	201	201	
52	Lakóépület	Fenyvesalja u. 14.	306	306	
53	Lakóépület	Fenyvesalja u. 12.	305	305	

Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján	Hrsz helyszíni ellenőrzés alapján	Megjegyzés
54	Lakóépület	Fenyvesalja u. 19.	294/2	294/2	
55	Kőzetkibúvás	Fenyvesalja 19. előtt	295	295	
56	Utcai homlokzat	Templom tér 4.	309/7	309/7	
57	Emlékmű	Templom tér, világháborús emlékpark	197/1	197/1	
58	Pumpás kút	Templom tér	197/1	197/1	
59	Kőkereszt	Templom kert	319	319	
60	Templom	Templom tér	319	319	
61	Öreg akácos	Templomkert	319	319	
62	Magtár	Templom tér 2.	318	318	
63	Lakóépület	Alsódörgicse, Templom tér 3.	316	316	
64	Lakóépület	Fő u. 39.	200	200	
65	Lakóépület	Fő u. 41.	199	199	
66	Templom	Alsódörgicse, Fő u. 45.	198	198	
67	Buszvárók	Fő utca			
68	Kutak	Csörgőfa utca eleje	322	322	
69	Csörgőfa sor	Csörgőfa u.	51/14	51/14	
70	Lakóépület	Kukolla u. 4. és 6.	193	193/6, 193/7	
71	Kőkerítés	Vázsonyi elágazó	104	104	
72	Lakóépület	Csicsói u. 7.	135	135	
73	Lakóépület	Csicsói u. 9.	131	131	
74	Lakóépület	Csicsói u. 11.	131	131	
75	Lakóépület	Csicsói u. 15.	117/6	117/6	
76	Kerekes kút	Csicsói u. 17.	117/7	117/7	
77	Kerekes kút	Csicsói u. 10.	108/3	108/3	
78	Lakóépület	Csicsói u. 12.	108/5	108/5	
79	Melléképület	Csicsói u. eleje	106	106	
80	Fűzfa	Vázsonyi elágazó	63	168	
81	Lakóépület	Fő u. 55. 51.	102	102	
82	Pumpás kút	Alsódörgicse főtér	254	254	
83	Pumpás kút	Fő u. és Iskola köz sarok	78	78	
84	Lakóépület	Iskola köz 1. 2.	81	81	
85	Lakóépület	Iskola köz 3.	72/3	72/3	
86	Kőkereszt	Fő u.	73	73	
87	Pumpás kút	Felsődörgicsei kanyar	31	31	
88	templom	Felsődörgicse	31	31	
89	Lakóépület	Fő u. 50.	33	33	
90	Regös szobra	Evangélikus templom mellett, a Millenniumi emlékparkban.	30	30	
91	Templomrom	Felsődörgicse	29/1	30	
92	Fakereszt	Temető Felsődörgicse	0147	0147	
93	Kilátópont	Temető Felsődörgicse	0147	0147	
94	Kopjafák	Temető Felsődörgicse	0147	0147	
95	Lakóépület	Fő u. 56.	28	26/4	
96	Lakóépület	Fő u. 58.	27	26/3	
97	Lakóépület	Fő u. 62.	21	21	
98	Lakóépület	Fő u. 64.	20		Megszűnt
99	Lakóépület	Fő u. 66.	17	17	
100	Kőkerítés	Fő u. 64.	20	64	

Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján	Hrsz helyszíni ellenőrzés alapján	Megjegyzés
101	Pumpás kút	Fő u. 66. előtt	4	64	
102	Lakóépület	Fő u. 85.	66		Megszűnt
103	Lakóépület	Kővölgyi u. 1.	1	1	
104	Pince	Kővölgyi u. 1.	1	1	
105	Lakóépület	Fő u. 38.	45/2	45/2	
106	Mészköszurdok	Kü-völgy	045/9	045/9	
107	Kőhíd	Kisdörgicse mellett	046/11	046	
108	Templomrom	Pusztatemplomi dűlő	0266/2	0266/2	
109	Gémes-kerekes kút	Kisdörgicse faluvég	524	524	
110	Pumpás kút	Kisdörgicse faluvég	524	524	
111	Lakóépület	Kisdörgicse faluvég	582	582	
112	Öreg eperfák	Kisdörgicse faluvég	0283/57	0283/57	
113	Présház	Kisdörgicsei hegy	0283/11	0283/11	
114	Pince	Kisdörgicsei hegy	0283/3	0283/3	
115	Lakóépület	Diófa u. 2.	503	502	
116	Pince	Diófa u.	506/7	506/7	
117	Öreg diófa	Diófa u.	533	531	
118	Kőkerítés	Diófa u.	507	507	
119	Templom	Diófa u. 5.	512	512	
120	Kőkerítés	Templommal szemben	540		Megszűnt
121	Lakóépület	Diófa u. 8.	515	515	
122	Lakóépület	Diófa u. 9.	516	516	
123	Lakóépület	Diófa u. 10.	518	518	
124	Lakóépület	Kisdörgicse, vászolyi út	583/2	583/2	
125	Pince	Kisdörgicse vászolyi út	583/2	583/2	
127	Eperfa sor	Kisdörgicse	584	584	
128	Kőkerítés	Diófa u. eleje	571	571	
129	Lakóépület	Diófa u. 26.	573	573	
130	Lakóépület	Diófa u. 21.	535	535	
131	Pumpás kút	Diófa u. 17. 18.	528	544	
132	Lakóépület	Diófa u. 32.	569	569	
133	Lakóépület	Diófa u. 15.	529	529	
134	Lakóépület	Diófa u. 14.	528	528	
135	Lakóépület	Diófa u. 13.	527	527	
136	Lakóépület	Diófa u. 11.	526	526	
137	Lakóépület	Diófa u. 35.	564	564	
138	Régi temető	Kisdörgicsei temető	295	295	
139	Lakóépület	Mencshelyi út	1503	1503	
140	Présház	Mencshelyi út	031/4	031/4	
141	Présház	Mocsár	1498	1498	
142	Présház	Mocsár	1496/4	1496/4	
143	Kerekes kút	Mocsár	1498	1498	
144	Présház	Mocsár	1481	1481	
145	Pincesor	Agyaglik			
146	Présház	Agyaglik	1318	1318	
147	Présház	Agyaglik	1311	1311	
148	Présház	Agyaglik	1305	1305	
149	Présház	Agyaglik	1303	1303	
150	Présház	Agyaglik 15.	1300	1300	
151	Présház	Agyaglik	1294	1294	
152	Öreg tölgyek	Agyaglik	0243	0243	

Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján	Hrsz helyszíni ellenőrzés alapján	Megjegyzés
153	Présház	Agyaglik	1324	1324	
154	Eperfa	Agyaglik	131	131	
155	Présház	Agyaglik	1327	1327	
156	Présház	Agyaglik	1334	1334	
157	Présház	Agyaglik	1336	1336	
158	Legelő	Berekalja	0217	0218/4-6, 0209, 0212, 0213	
159	Présház	Agyaglik	0258/19	0258/19	
160	Öreg vadkörtek	Agyaglik	137	137	
161	Présház	Agyaglik	1392	1392	
162	Présház	Agyaglik	1355/2	1355/2	
163	pince	Agyaglik	0258/20	0258/20	
164	Kőkereszt	Öcs-hegy alja	0195/1	0195/1	
165	Kilátópont	Mencshelyi út			
166	Kőmezsgye	Becce-hegy	0180	0160	
167	Présház	Becce-hegy	1071/1	1071/1	
168	Fakereszt	Becce-hegy	1083	1078	
169	Présház	Becce-hegy	1098	1098	
170	Présház	Becce-hegy	1119	1119	
171	Présház	Becce-hegy	1170	1170	
172	Présház	Becce-hegy	1173	1173	
173	Présház	Becce-hegy	1168	1168	
174	Présház	Becce-hegy	1179/1	1179/1	
175	Terménytároló	Becserpuszta	0112	0112	
176	Présház	Becce-hegy	1138	1138	
177	Présház	Becce-hegy	1140	1140	
178	Présház	Becce-hegy	1144	1143	
179	Présház	Becce-hegy	183/9	183/9	
180	Présház	Becce-hegy	1153	1153	
181	Présház	Becce-hegy	0183	0183/13	
182	Istálló	Becce-hegy	183/12	0183/12	
183	Présház	Becce-hegy	0183/6	0183/6	
184	Présház	Becce-hegy	0183/5	0183/5	
185	Présház	Becce-hegy	1189	1189	
186	Présház	Erdei dűlő	080/123	080/123	
187	Présház	Erdei dűlő	084/3	084/3	
188	Mandulasor	Erdei dűlő	080	1613, 083/2	
189	Présház	Erdei dűlő	1602	1602	
190	Árok	Erdei dűlő	081/13	085/1-7	
191	Mandulasor	Erdei dűlő	075/1	067	
192	Présház	Erdei dűlő	080/139	080/139	
193	Présház	Erdei dűlő	075/8	075/8	
194	pince	Erdei dűlő	1624	1624	
195	Présház	Kisleshegy	1645	1645	
196	Présház	Kisleshegy	1637	1637	
197	Présház	Kisleshegy	093/7	093/7	
198	Présház	Kisleshegy	1653	1652	
199	Présház	Kisleshegy	1635/2	1635/2	
200	Présház	Kisleshegy	087/80	087/80	
201	Kőbánya	Kő-hegy	045/8	043/2	
202	Jellegzetes utcakép	Kisdörgicse		544	
203	Pince	Kő-hegy	0145	1017/1	
204	Présház	Agyaglik	1353	1353	

Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján	Hrsz helyszíni ellenőrzés alapján	Megjegyzés
205	Kilátópont	Kő-hegy	0145	0145	
206	Harangláb	Kisdörgicse	584	579	

A '2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK' fejezet az alábbi táblázatokkal egészül ki:

Dörgicse község területi mérlege a 2024-ben elfogadott 1. sz. módosítás hatására az alábbiak szerint változik:

TERÜLETI MÉRLEG		ALAP TSZT SZERINT	1.SZ. MÓD. TSZT SZERINT	
Területfelhasználási kategória	Jele	Területe (ha)	Területe (ha)	Változás mértéke
Beépítésre szánt terület		60,10	60,90	101,33%
falusias lakóterület	Lf	51,69	52,49	101,55%
településközponti vegyes terület	Vt	3,99	3,99	100,00%
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,98	2,98	100,00%
különleges beépítésre szánt területek	K	1,44	1,44	100,00%
Beépítésre nem szánt terület		1851,34	1 849,05	99,88%
általános mezőgazdasági terület	Má	565,16	563,64	99,73%
kertes mezőgazdasági terület	Mk	233,99	233,96	99,99%
erdőterület - védelmi	Ev	944,43	944,43	100,00%
erdőterület - gazdasági	Eg	6,97	6,97	100,00%
zöldterület - közkert	Z	3,41	3,73	109,38%
vízgazdálkodási terület	V	2,40	2,4	100,00%
különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	34,24	33,08	96,61%
közúti közlekedési terület	Köu	60,74	60,84	100,17%
Közigazgatási terület (ha)		1911,44	1911,44	

A településszerkezeti változásokat a 'TSZT-VÁLT-1.mód' jelű tervlap térképesen, illetve az alábbi táblázat részletesen is összefoglalja:

Településszerkezeti változások					
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Terület (ha):	Meglévő ter. felh.	►	Tervezett ter. felh.
1./ 2.a	0197/2	0,70	Kb-Fejlesztési terület	►	Falusias lakóterület (Lf)
1./ 2.b	0197/2	0,21	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Falusias lakóterület (Lf)
1./ 2.c	0197/2	0,39	Kb-Fejlesztési terület	►	Közúti közlekedési terület (Köu)

1./ 2.d	0197/2	0,04	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Kb-Fejlesztési terület
1./ 2.e	0197/2	0,12	Kb-Fejlesztési terület	►	Zöldterület (Z)
1./ 2.f	0197/2	0,03	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Zöldterület (Z)
1./ 2.g	0197/2	0,02	Kb-Fejlesztési terület	►	Zöldterület (Z)
1./ 2.h	0197/2	0,03	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Zöldterület (Z)
1./ 2.i	168, 187-191	0,12	Falusias lakóterület (Lf)	►	Zöldterület (Z)
1./ 4.a	1404	0,04	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
1./ 4.b	1405	0,03	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
1./ 5.a	074	0,01	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
1./ 5.b	073/1	0,05	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	►	Közúti közlekedési terület (Köu)
		1,79			

A '3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE' fejezet az alábbi táblázattal egészül ki:

TERÜLETI MÉRLEG - 1.SZ. MÓDOSÍTÁS UTÁN		
Területfelhasználási kategória	Jele	Területe (ha)
Beépítésre szánt terület		60,90
falusias lakóterület	Lf	52,49
településközponti vegyes terület	Vt	3,99
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,98
különleges beépítésre szánt területek	K	1,44
Beépítésre nem szánt terület		1 849,05
általános mezőgazdasági terület	Má	563,64
kertes mezőgazdasági terület	Mk	233,96
erdőterület - védelmi	Ev	944,43
erdőterület - gazdasági	Eg	6,97
zöldterület - közkert	Z	3,73
vízgazdálkodási terület	V	2,4
különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	33,08
közúti közlekedési terület	Köu	60,84
Közigazgatási terület (ha)		1911,44

Az '5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS' fejezet az alábbiakkal egészül ki:

A 2026-ben elfogadott 1. sz. módosítás eredményeként összességében 9.102 m²-es területen jön létre új beépítésre szánt terület, azaz a jogszabály értelmében a módosítás során biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását nem kell igazolni!

**Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelete**

**a Helyi Építési Szabályzatról szóló
8/2023. (VII. 3.) sz. önkormányzati rendeletének 8. sz. módosításáról**

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek - Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltség, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Balaton Fejlesztési Tanács -, az érintett területi, települési önkormányzatok véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

3. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 17.§ (2) bekezdésének a) pontja az alábbiak szerint módosul:

„(2) A beépítésre szánt területek általános használatuk jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe és építési övezetekbe tartoznak:

a) Lakóterület: falusias lakóterület, jele: Lf1, Lf2, Lf3, Lf4, Lf5, **Lf6**”

4. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 17.§ (3) bekezdésének f) pontjának fd) alpontja az alábbiak szerint módosul:

„(3) A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe és övezetekbe tartoznak:

f) Különleges beépítésre nem szánt terület

fd) fejlesztési terület

Kb-Ft, Kb-Ft-1”

5. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 18.§ kiegészül az alábbi (6) bekezdéssel:

„(6) A „telken belül zöldfelületként kialakítandó terület”-ként jelölt területeken épületet, műtárgyat elhelyezni tilos, a területen teljes értékű zöldfelületet kell kialakítani, legalább két szintes növényállománnyal.”

6. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 20.§ kiegészül az alábbi (14) bekezdéssel:

„(14) Az Lf6 övezetben:

- a) az előkert legkisebb mélysége 3 méter, kivéve ahol a Szabályozási Terv építési vonalat jelöl;
- b) építési vonal esetén minden épület adott homlokzathosszáinak legalább 2/3 részét a kötelező építési vonalra kell illeszteni;
- c) épületet elhelyezni oldalhatárosan, az építési telek északkeleti telekhatárához igazítva, attól 1,00 méter távolságra lehet.”

7. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 32.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe és övezetekbe tartoznak:

8. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 29.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

29. § (1) Az általános mezőgazdasági területek az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak a Szabályozási terven:

- a) **Má:** borvidéken kívüli, természetvédelmi szempontból nem védett, Általános mezőgazdasági terület **térségi** övezetével érintett mezőgazdasági terület;
- b) **M0:** ~~borvidéken kívül,~~ ökológiai hálózat magterület övezetében **és országos jelentőségű védett természeti területen** található **mezőgazdasági**

területek, továbbá az Általános mezőgazdasági terület térségi övezetével érintett, de természetközeli élőhelyekkel borított, korábban erdőként szabályozott mezőgazdasági területek, amelyek elsősorban természetvédelmi célokat, másodsorban természetkímélő gyepgazdálkodást és gyümölcstermesztést szolgálhatják;

- c) *Mt: ~~borvidéken kívül~~, országos jelentőségű védett természeti területen található, természeti védelemmel érintett mezőgazdasági terület;*
- d) *Mc: a ~~BKÜKTrT-ben kijelölt~~ Borszőlő termőhelyi kataszteri terület **térségi** övezetével és az Általános mezőgazdasági terület **térségi** övezetével egyaránt érintett, hagyományosan nagyüzemi szőlőtermő mezőgazdasági terület, amely elsősorban a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál az övezetre vonatkozó részletszabályok szerint;*
- e) *Mc1: a ~~BKÜKTrT-ben kijelölt~~ Borszőlő termőhelyi kataszteri terület **térségi** övezetével és az Általános mezőgazdasági terület **térségi** övezetével egyaránt érintett, hagyományosan nagyüzemi szőlőtermő mezőgazdasági terület, amely elsősorban a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények, továbbá a borturizmushoz kapcsolódó gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál az övezetre vonatkozó részletszabályok szerint."*

9. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 29.§ (2) bekezdését hatályon kívül helyezi.

10. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 29.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az Mt jelű övezetben a 28. §-ban foglaltakon túl:

- a) **a terület nem építhető be, kizárólag épületnek nem minősülő, természetvédelmi kezelés és bemutatás célját szolgáló építmény, berendezési tárgy helyezhető el,**
- b) **a már jogszerűen megépült és használatban lévő épület és építmény megtartható, felújítható, de bontás után újra nem építhető, új épület nem létesíthető,**
- c) **a művelési ág váltása, a kialakult tájhasználat megváltoztatása, illetve a más célú hasznosítása csak az 5.§ és 6.§-ban foglalt táj- és természetvédelmi előírások figyelembevételével történhet."**

11. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 29.§ (5) bekezdését hatályon kívül helyezi.

12. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 29.§ kiegészül az alábbi (6/a) bekezdéssel:

„(6/a) Az Mc jelű övezetben a 28. §-ban foglaltakon túl, építeni és meglévő épületet bővíteni:

a) I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban tartott és ténylegesen is a szerint művelt,

b) II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlő vagy gyümölcs művelési ágban tartott és ténylegesen is a szerint művelt telken lehet

a 3. melléklet 'B' oszlopában szereplő művelési ág szerinti paraméterek és a terület szőlő termőhelyi kataszteri osztályának megfelelő egyéb jogszabályi feltételek szerint.”

13. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 29.§ (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*(8) Az **Má**, Mc, McI övezetekben az ~~(5)~~ és ~~(6)~~-(7) és (9)-(10) bekezdésekben foglaltakon túl egy darab szakrális építmény épülhet legfeljebb 3%-os beépítettséggel és maximum 30 m² bruttó alapterülettel, amely alapterület beleszámít a telekre érvényesíthető megengedett legnagyobb beépítettségbe.*

14. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 29.§ -a az új, (9)-(10) bekezdésekkel egészül ki:

„(9) Az Má övezetben a 28. §-ban foglaltakon túl, építeni és meglévő épületet bővíteni a 3. melléklet 'B' oszlopában szereplő művelési ágnak megfelelő paraméterek szerint lehet.

(10) Az Má és Mc jelű övezetekben a (6) és (8)-(9) bekezdésekben foglaltakon túl – a 3. mellékletben szereplő feltételek mellett – építeni az alábbi szabályok szerint lehet:

a) az övezetekben legfeljebb egy főépület és egy melléképület helyezhető el az alábbiak szerint:

aa) a főépület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg, tetőtérbeépítés megengedett,

ab) a melléképület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 100 m²-t nem haladhatja meg, a tetőtérbeépítés nem megengedett;

b) az övezetekben lakórendeltetés az alábbi feltételekkel létesíthető:

ba) önálló lakóépület nem építhető,

bb) lakórendeltetés csak a tulajdonos számára szolgáló önálló lakórendeltetésű egységként, a gazdasági épületeken belül helyezhető el,

bc) lakórendeltetés csak a legalább 5 hektár telekméretet meghaladó ingatlanon alakítható ki és a lakórendeltetésű hasznos alapterület a beépített hasznos alapterület 10%-át nem haladhatja meg;

c) az övezetekben szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés az alábbi feltételekkel létesíthető:

ca) önálló szállás jellegű épület nem építhető,

- cb) szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés csak a borturizmust szolgáló önálló szállás jellegű és vendéglátó rendeltetési egységekként, a gazdasági épületeken belül helyezhető el,
- cc) szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés csak a legalább 5 hektár telekméretet meghaladó ingatlanon alakítható ki és a szállás jellegű és vendéglátó rendeltetésű hasznos alapterület együttes területe a telek 0,1%-át nem haladhatja meg,
- d) a tulajdonos számára szolgáló lakórendeltetés, a borturizmust szolgáló szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés együttes hasznos alapterülete a beépített hasznos alapterület 50%-át nem haladhatja meg;
- e) terepszint alatti beépítés csak a főépülethez kapcsolódóan alakítható ki. Önállóan vagy a melléképülethez csatlakozóan nem alakítható ki;
- f) az övezetekben mezőgazdasági birtokközpont és kiegészítő központ nem alakítható ki.”

15. §

A Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 3.mellékletének 24-28. sorait hatályon kívül helyezi.

16. §

A Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 3.mellékletét a következő 5/a sorral egészül ki:

	Az építési övezet megnevezése	Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések	Kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség m ² /m	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épület-magasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesítettségi feltétele	Burkolt felület legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Zöld-felület legkisebb mértéke	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások	Egyéb előírások
	A	C	D-E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
5/a	Lf6 – falusias lakóterület	- lakó, - mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, - kereskedelmi, szolgáltatói - szállás jellegű, - igazgatási, iroda, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, - kulturális, közösségi szórakoztató, - sport rendeltetésű épület helyezhető el. - nem helyezhető el parkolóház, - nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás az elektromos autó töltő kivételével	1.000 m ² / 14 m	O	30%	5,0 m	Teljes	-	-	50%	-	-

17. §

A Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 3.mellékletének 20-23. sorai az alábbiak szerint módosulnak:

	Az övezet megnevezése	A telek művelési ága	Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek (építmények)	Osztással kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség m ² /m	Beépíthető legkisebb telekterület/ legkisebb telek szélesség m ² /m	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épület-magasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesítettségi feltétele	Burkolt felület legnagyobb mértéke	Terep-szint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Zöld-felület legkisebb mértéke	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások	Egyéb előírások
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
20	Má	szántó	- a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény	30.000 m ² / 50 m	200.000 m ² / 50 m	SZ	0,1%, 0,05%, legfeljebb 100 m ²	5,5 m (lakóépület esetében 4,2 m)	Hiányos	5%	0,1%, legfeljebb 150 m ²	-	telekhatár -tól számított 10 m, továbbá OTÉK szerint	-
21		rét, legelő	- hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény		50.000 m ² / 50 m		1%, legfeljebb 600 m ² 0,6%, legfeljebb 300 m ²				1%, legfeljebb 600 m ² 0,6%, legfeljebb 300 m ²			
22/a		gyümölcsös	- a gyümölcstermelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény		30.000 m ² / 50 m		1%, legfeljebb 600 m ² 1,0%, legfeljebb 300 m ²				1%, legfeljebb 600 m ² 1,0%, legfeljebb 300 m ²			
22/b		kert	- épület nem építhető	30.000 m ² / 50 m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23		szőlő	- szőlőtermelési, borászati célú és	30.000 m ² / 50 m	20.000 m ² / 50 m	SZ	2%, legfeljebb	5,5 m (lakóépület	Hiányos	5%	2%, legfeljebb	-	telekhatár -tól	-

			borturizmust szolgáló, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést és borturizmust szolgáló szállásrendeltetést is biztosító gazdasági építmény				600 m ² 1,5%, legfeljebb 300 m ²	esetében 4,2 m}			600 m ² 1,5%, legfeljebb 300 m ²		számított 10 m, továbbá OTÉK szerint	
--	--	--	---	--	--	--	---	--------------------	--	--	---	--	--	--

18. §

A Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 3.melléklete a következő 24/a, 28/a, 28/b, 28/c, 28/d, 28/e, 47/b sorokkal egészül ki:

	Az övezet megnevezése	A telek művelési ága	Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek (építmények)	Osztással kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség m ² /m	Beépíthető legkisebb telekterület/ legkisebb telek szélesség m ² /m	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épület-magasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesítettségi feltétele	Burkolt felület legnagyobb mértéke	Terep-szint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Zöld-felület legkisebb mértéke	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások	Egyéb előírások
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
24/a	Mt	szántó, rét, legelő, gyümölcsös, kert, szőlő	- épület nem építhető, - kizárólag épületnek nem minősülő természetvédelmi kezelés és bemutatás célját szolgáló építmény, berendezési tárgy helyezhető el.	30.000 m ² /50 m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28/a	Mc	szántó	- épület nem építhető	20.000 m ² /50 m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28/b		rét, legelő												
28/c		kert												
28/d	Mc	gyümölcsös ²⁾	- a gyümölcsstermelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény	20.000 m ² /50 m	30.000 m ² / 50 m	SZ	1%, de legfeljebb 300 m ²	5,5 m (lakóépület esetében 4,2 m)	Hiányos	5%	1%, de legfeljebb 300 m ²	-	telekhatártól számított 10 m, továbbá OTÉK	-

28 /e		szőlő ^{1,2)}	- szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést és borturizmust szolgáló szállásrendeltetést is biztosító gazdasági építmény		20.000 m ² / 50 m		2%, de legfeljebb 600 m ² 1,5%, legfeljebb 300 m ²					2%, de legfeljebb 600 m ² 1,5%, legfeljebb 300 m ²		szerint

¹⁾ I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén.

²⁾ II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén.

	Az övezet megnevezése	Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek (építmények)	Osztással kialakítható legkisebb telekterület / legkisebb telekszélesség m ² /m	Beépíthető legkisebb telekterület / legkisebb telek szélesség m ² /m	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épület-magasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesítettségi feltétele	Burkolt felület legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások	Egyéb előírások
	A	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
47 /a	Kb-Ft-1 – Különleges beépítésre nem szánt fejlesztési terület	- gyógyturizmus, egészségügyi szolgáltató-, oktató-, és ezekhez tartozó kereskedelmi, fenntartó és gazdasági épület és építmény, - igazgatás, iroda, konferencia és kulturális funkciót betöltő épület és építmény, - szabadidő eltöltését biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület és építmény - kézműves műhely,	1500 m ²	1.500 m ² / 14 m	O	10%	5,5 m	Teljes	10%	5%	60%	telekhatártól számított 10 m	-

		kézműves mesterséget bemutató, közösségi szórakoztató épület és építmény helyezhető el.											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

19. §

A Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 5. mellékletének '8. Egyedi tájértékként nyilvántartott elemek és az egyedi tájértékkel érintett telkek helyrajzi számai:' elnevezésű táblázatának egyes sorai az alábbiak szerint módosulnak:

Sorsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján (Érték)	Veszélyeztető tényező, hatás	Szükséges intézkedés
3	Lakóépület	Gernyei u. 8.	285/1	építési, bontási tevékenység, beépítés	Védelem Megszűnt
9	Régi temető	Alsódörgicsei temető	0168 0158	karbantartás, ápolás elmaradása	Megóvás
18	Madárberkenye fa	Fő u. eleje	243/1	nem veszélyeztetett	Megóvás Megszűnt
21	Lakóépület	Fő u. 21.	237	karbantartás, ápolás elmaradása	Megóvás Megszűnt
25	Kőkerítés	Agyaglikai utca	245/14	nem veszélyeztetett	Megóvás Megszűnt
26	Lakóépület	Agyaglikai u. 3.	224 222/1	nem veszélyeztetett	Védelem
40	Jellegzetes utcakép	Emlékmű u.	253 254	nem veszélyeztetett	Megóvás
43	Melléképület	Fő u. 31.	217	karbantartás, ápolás elmaradása	Védelem Megszűnt
47	Kőrisfa	Szent Balázs u. 4.	214 203	nem veszélyeztetett	Megóvás
70	Lakóépület	Kukolla u. 4. és 6.	193 193/6, 193/7	nem veszélyeztetett	Megóvás
80	Fűzfá	Vázsonyi elágazó	63 168	nem veszélyeztetett	Megóvás
81	Lakóépület	Fő u. 55. 51.	102	nem veszélyeztetett	Megóvás
84	Lakóépület	Iskola köz 1. 2.	81	nem veszélyeztetett	Megóvás
91	Templomrom	Felsődörgicse	29/4 30	karbantartás, ápolás elmaradása	Védelem
95	Lakóépület	Fő u. 56.	28 26/4	építési, bontási tevékenység, beépítés	Védelem, állagmegóvási munkálatok.
96	Lakóépület	Fő u. 58.	27 26/3	építési, bontási tevékenység, beépítés	Védelem, állagmegóvási munkálatok.
98	Lakóépület	Fő u. 64.	20	karbantartás, ápolás elmaradása	Védelem Megszűnt
100	Kőkerítés	Fő u. 64.	20 64	karbantartás,	Megóvás

				ápolás elmaradása	
101	Pumpás kút	Fő u. 66. előtt	4 64	tereprendezés	Megóvás
102	Lakóépület	Fő u. 85.	66	karbantartás, ápolás elmaradása	Védelem Megszűnt
107	Kőhid	Kisdörgicse mellett	046/11 046	karbantartás, ápolás elmaradása	Védelem
115	Lakóépület	Diófa u. 2.	503 502	karbantartás, ápolás elmaradása	Védelem
117	Öreg diófa	Diófa u.	533 531	egyéb természetes folyamat	Megóvás
120	Kőkerítés	Templommal szemben	540	nem veszélyeztetett	Megóvás Megszűnt
131	Pumpás kút	Diófa u. 17. 18.	528 544	agrokemikáliák használatából adódó környezetterhelés, -szennyezés	Megóvás
158	Legelő	Berekalja	0217 0218/4- 6, 0209, 0212, 0213	agrokemikáliák használatából adódó környezetterhelés, -szennyezés	Védelem
166	Kőmezsgye	Becce-hegy	0180 0160	egyéb természetes folyamat	Megóvás
168	Fakereszt	Becce-hegy	1083 1078	egyéb, máshová nem sorolható emberi tevékenység	Megóvás
178	Présház	Becce-hegy	1144 1143	építési, bontási tevékenység, beépítés	Eredeti állapothoz igazodó teljes helyreállítás.
181	Présház	Becce-hegy	0183 0183/13	nem veszélyeztetett	Megóvás
182	Istálló	Becce-hegy	183/12 0183/12	építési, bontási tevékenység, beépítés	Védelem
188	Mandulasor	Erdei dűlő	080 1613, 083/2	egyéb természetes folyamat	Megóvás
190	Árok	Erdei dűlő	081/13 085/1-7	egyéb természetes folyamat	Megóvás
191	Mandulasor	Erdei dűlő	075/1 067	egyéb természetes folyamat	Megóvás
198	Présház	Kisleshegy	1653 1652	építési, bontási tevékenység, beépítés	Védelem
201	Kőbánya	Kő-hegy	045/8 043/2	nem veszélyeztetett	Megóvás
202	Jellegetes	Kisdörgicse	544	építési, bontási	Védelem

	<i>utcakép</i>			<i>tevékenység, beépítés</i>	
<i>203</i>	<i>Pince</i>	<i>Kő-hegy</i>	<i>0145 1017/1</i>	<i>karbantartás, ápolás elmaradása</i>	<i>Megóvás</i>
<i>206</i>	<i>Harangláb</i>	<i>Kisdörgicse</i>	<i>584 579</i>	<i>karbantartás, ápolás elmaradása</i>	<i>Javítási munkálatok elvégzése.</i>

20.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

A rendelet kihirdetve: Dörgicse, 2026. ...

.....
Pflanzner Sándor
Polgármester

.....
Dr. Tárnoki Richárd
Címzetes főjegyző