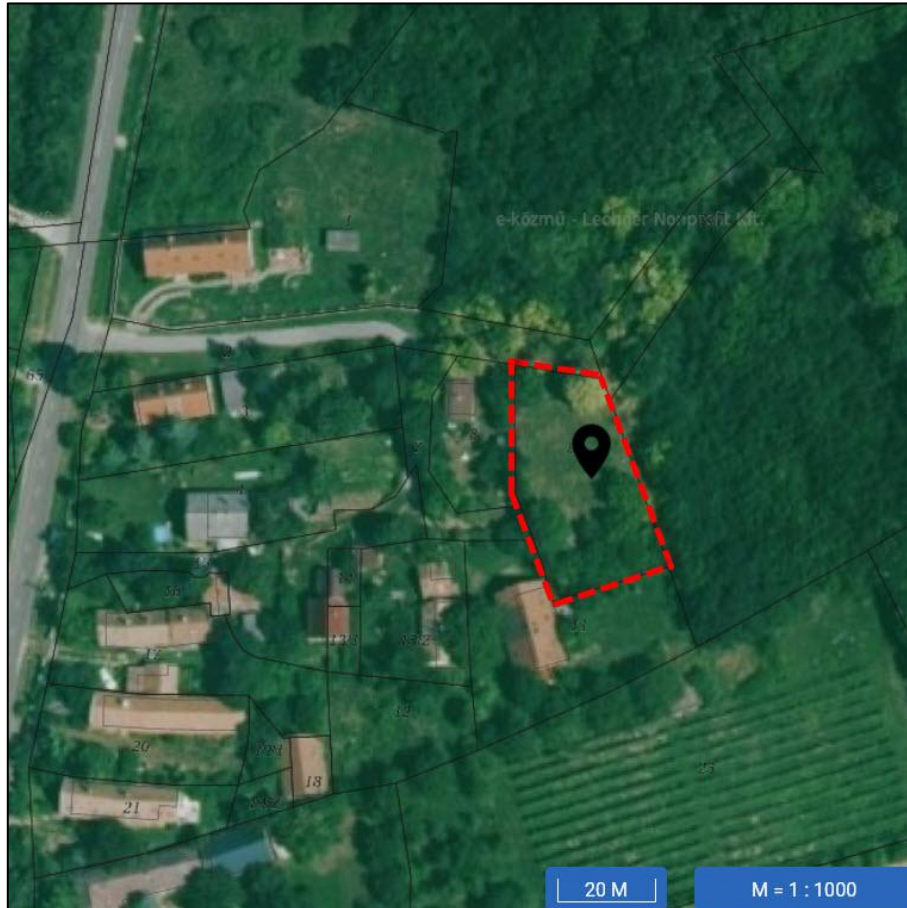


Dörgicse településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása
Alátámasztó munkarészek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV



TERVEZETT PROJEKT MEGNEVEZÉSE:
Országos Ökológiai Hálózat Övezeteinek aktualizálása
Dörgicse 9. HRSZ

PROJEKT: **Dörgicse- Magán ingatlan beépíthetőség**

Telepítési tanulmányterv és beépítési terv

MEGRENDELŐ: **Ujvári Tamás**

2132 Göd, Attila utca 40.

ELŐKÉSZÍTÉS- TERVEZÉS:

Vezető tervező: **Németh Ferenc**

okl. építészmérnök

településrendezési vezető tervező

TT-1 19-0221



Munkatárs: **Németh Kristóf Ferenc**

okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi

mérnök



Litér, 2026. április 16.

ELŐLAP

Tartalom

1.	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA.....	3
1.1.	Az érintett területek rövid bemutatása.....	3
1.2.	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben.....	5
1.3.	Beépítési terv a 2. pont szerint.....	15
1.4.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	15
1.5.	Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására.....	15
1.6.	A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye.....	17
1.7.	A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló.....	17
1.8.	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló.....	18
2.	MELLÉKLETEK:	19

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA¹

A vizsgált terület a Balatonfüredi járásban, Balatonakali és Mencshely között Dörgicse Településen található. A Telepítési tanulmányterv célja, hogy az Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek hatályos állapot szerinti lehatárolása aktualizálásra kerülhessen a helyi Településrendezési Eszközökben elsősorban a Dörgicse 8, 9, 10 hrsz.-ú ingatlanokat érintően.

A tulajdonos a Dörgicse 9 hrsz.-ú ingatlan beépítését tervezi, azonban az építési engedélyhez szükséges a Helyi Településrendezési eszközökben az Ökológiai Hálózat aktualizálása az ingatlan kapcsán. A tanulmányban a tervezett beépítési elképzelést és a megvalósításához szükséges településrendezési feltételeket foglaljuk össze, javaslatot adunk a szabályozás módosítására. A fejlesztési elképzelések hatásait elemezzük.

Szabó Bence Települési Főépítész 2025.08.19.-én kelt Főépítész Feljegyzése alapján.

1.1. Az érintett területek rövid bemutatása

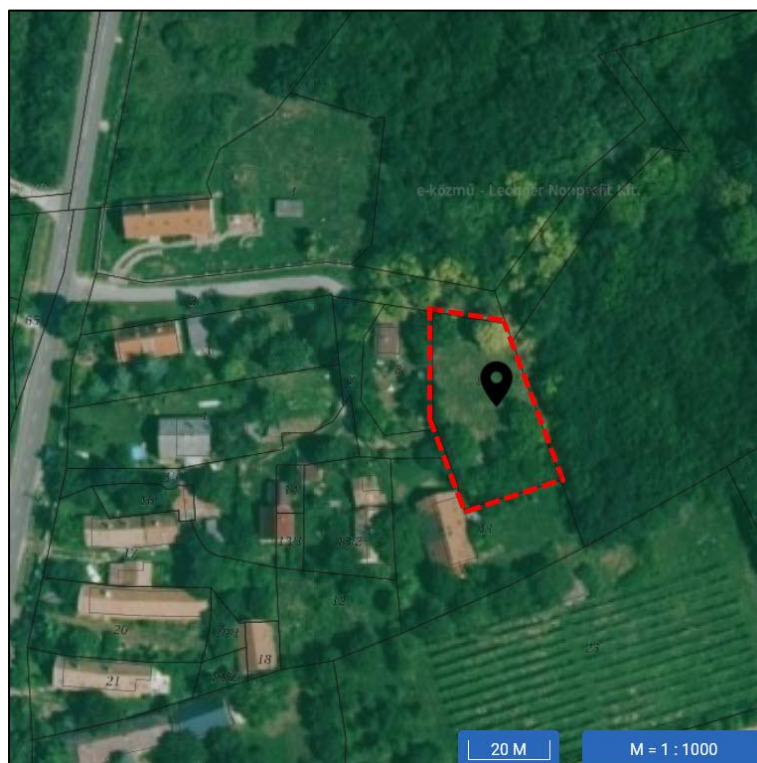
A beruházási terület (9 hrsz) Dörgicse község közigazgatási területén, belterület ÉK-i részén található, a Kő-hegy lábánál.

Dörgicse 9 hrsz.-ú ingatlan a hatályos Helyi Építési Szabályzat rendelkezései alapján Falusias lakó (Lf1) építési övezetben van. Az ingatlan környezetében (NY, D) lévő lakótelkek beépültek. K-i irányban Országos Ökológiai Hálózat Magterület részét képező természeti környezet található.

„Dörgicse 8, 9, 11 hrsz.-ú ingatlanokat - melyek részben vagy egészben magterület övezetébe tartozó belterületi ingatlanok - a BfNPI törölte az ökológiai hálózatból.” (BfNPI 127-4/2026 üsz.)

A tervezett Településrendezési tervi módosításának **az övezeti besorolás (Lf1) megváltoztatása nem cél!** Egyedül a hatályos Országos Ökológiai Hálózat övezeti lehatárolásainak aktualizálása történne Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján a jogos beépíthetőség engedélyezése érdekében.

¹ 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint

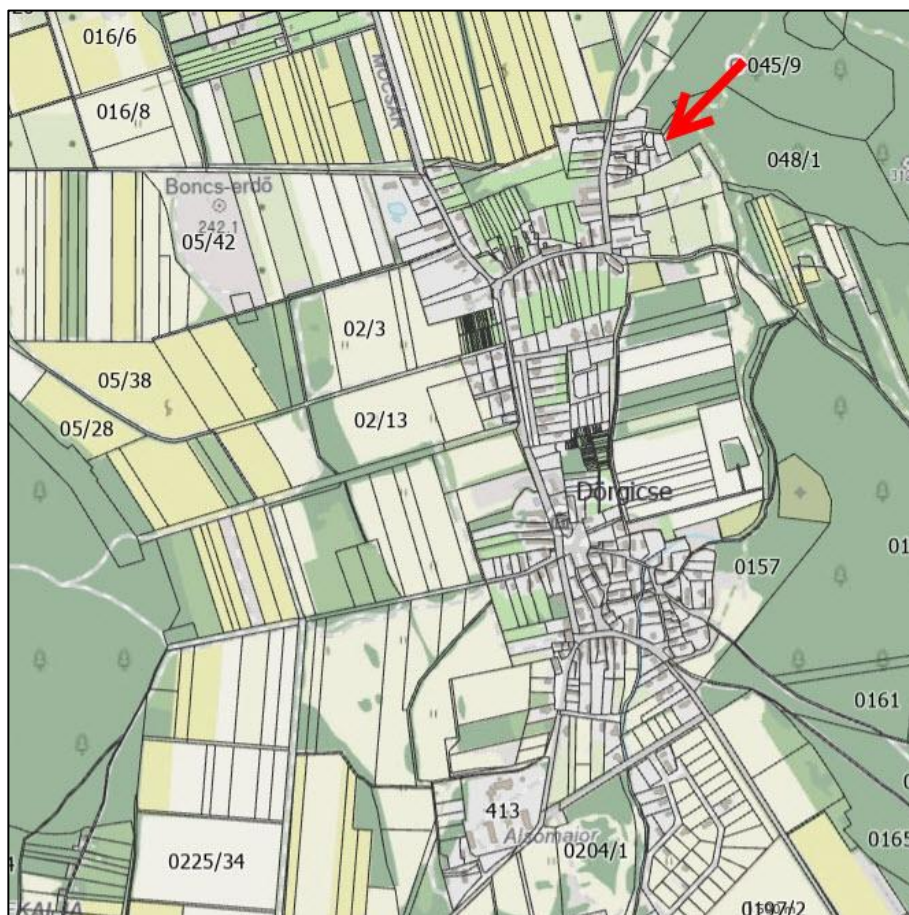


Beruházási helyszín, forrás: e-kozmu.hu szerkesztve

Dörgicse döntően a mezőgazdaság és turizmus adja a munkahelyeket és bevételeket. A mostani változás a lakó/vendéglátó lehetőségeket segíti elő.

Az érintett ingatlan a belterület ÉK-i szélén található, beépítésre szánt övezetbe tartozik. Az ingatlan beépült lakóterület részét képezi.

A terület elhelyezkedését a mellékelt műholdkép - részlet mutatja.



Beruházási helyszín elhelyezkedése Településen belül, forrás: oeny.hu szerkesztve

A tervezési terület a Fő utca felől a Kővölgyi és Diófa utcán keresztül közelíthető meg. A közlekedési infrastruktúra megfelelő.

A tervezett szabályozás kedvezőbb helyzetet teremt a beépíthetőség érdekében. A módosítással érintett terület, védett műemléki érték, illetve világörökség várományos kultúrtáj részét nem képezi.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

Településszerkezeti helyzet

A belterület határánál elhelyezkedő vizsgált területek nincsenek természetvédelmi oltalom alatt, épített érték nem található rajtuk. Tájképvédelmi terület övezetét érinti.

Térségi tervek

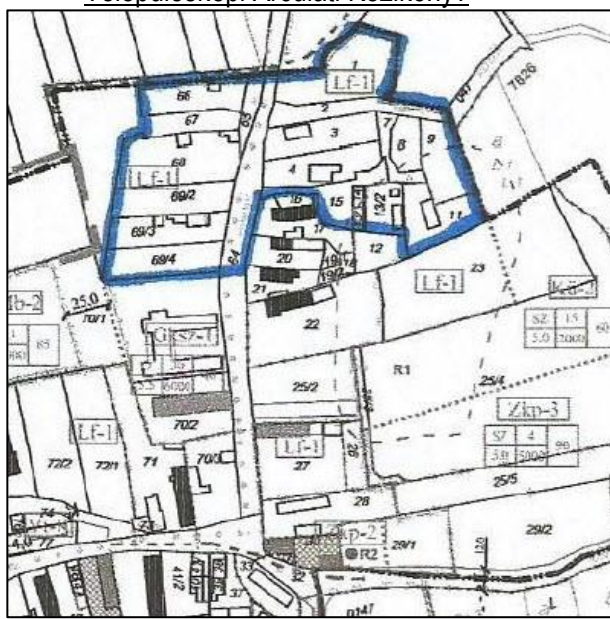


Az Országos Területrendezési terv alapján a terület települési területben van, mely alapján a jelenleg is beépítésre szánt terület részleges HÉSZ módosításának térségi tervi akadálya, ebből a szempontból nincs.

Érvényben lévő településrendezési eszközök

Dörgicse községre készült Településfejlesztési Konceptió, Településképi Arculati kézikönyv, Településképi védelmi rendelet (TKR). Ezek alapján **a község gazdasági, turisztikai fejlesztésekre nyitott, teret ad az urbanizációs folyamatoknak a helyi értékek védelme mellett.**

Településképi Arculati Kézikönyv

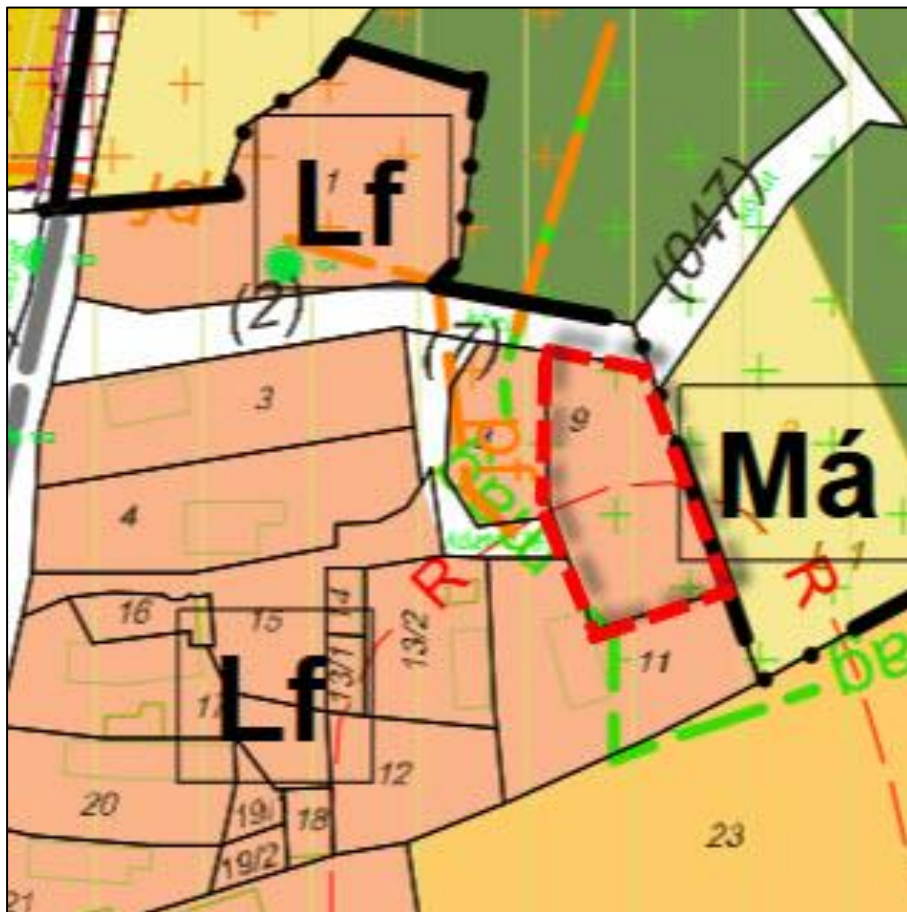


A Településképi Arculati Kézikönyv A 9 hrsz-ú ingatlan **„Felsődörgicse – Csicsói út és a Kisdörgicse-re vezető út északi része”** karakter területként kategorizálja.

Településszerkezeti terv

A (64/2023.(VI.29.) Önk. kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv területhasználati besorolása alapján,

- a 9 hrsz-ú terület Falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásban van, ahol a lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál. (HÉSZ:20.§)



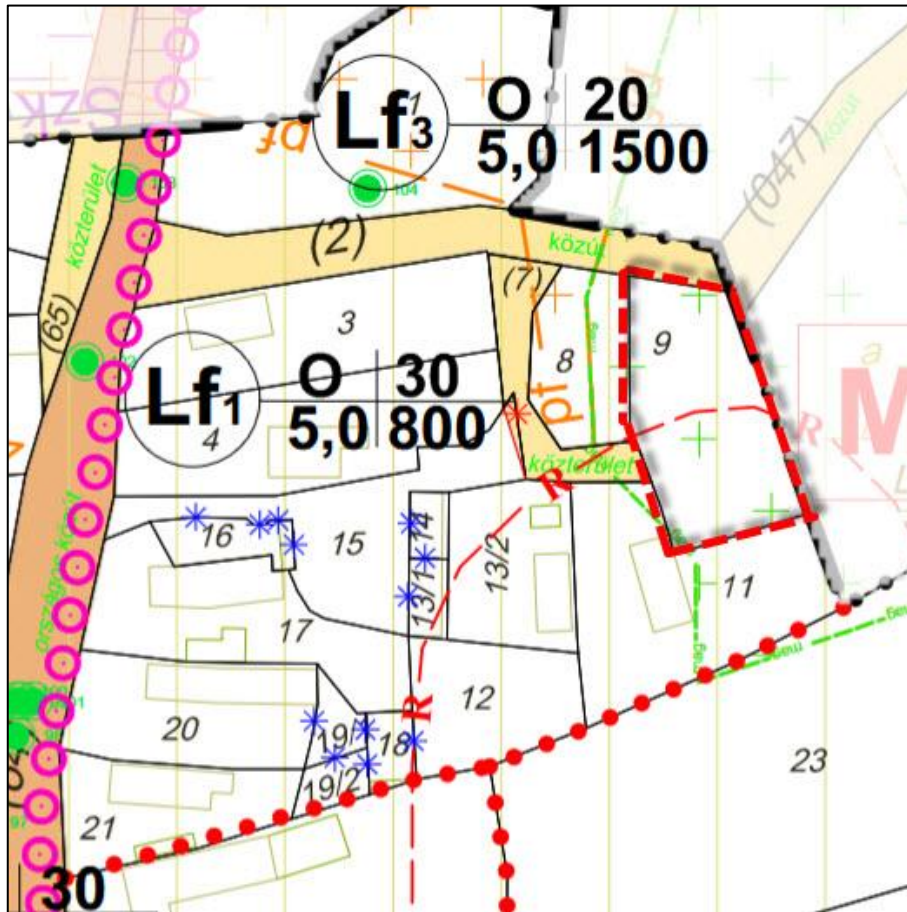
Szerkezeti terv kivágat_szerkesztve

A telek környezetében elsősorban Falusias lakó területek és mezőgazdasági terület található. Településszerkezeti szempontból a TSZT kivonaton is látható, hogy a célok és területek jól illeszkednek a jelenlegi szabályozáshoz.

Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv

A 8/2023. (VII.3.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott HÉSZ és a szabályozási terv szerint:

- a 9 hrsz.-ú terület Lf-1 jelű Falusias lakó terület építési övezeti besorolásban van



Hatályos Szabályozási terv kivágat, szerkesztve

Az Falusias lakóterület övezetre vonatkozó építési előírások (HÉSZ 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 településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott „történelmi 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.”

A szabályozási terven is jól látszik, hogy az érintett ingatlant és környezetét Országos Ökológiai Hálózat magterület, és -puffer terület lehatárolás érinti, melynek aktualizálása szükséges a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által biztosított elfogadott új lehatárolás alapján.

Zajszennyezés várható mértéke alacsony, hosszú távon nincs hatása.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áttekernednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

Védett természeti területet (Natura 2000 területet), Földtani veszélyforrás terület övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Kertes mezőgazdasági terület övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Általános mezőgazdasági területek övezetét, Vízerózióknak kitett terület övezete, Erdők övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintik. Egyedül a Tájképvédelmi terület övezete érinti, melyre lakóterület révén jelentős hatást nem fejt ki a beépítési szándék, az övezetek céljaival nem ellentétes. Nemzeti Park területét érinti.

Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A tervezési területeket régészeti területet érint.

A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A várhatóan érintett területek környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsájtás, az érintett terület hasznosítása, használata extenzív.



helyszínekép (9 hrsz), Diófa utcai bejárata (forrás: saját készítésű fotó)

Az épített környezet vizsgálata

A tervezési területen (9 hrsz-ú ingatlan) a jelenleg beépítetlen. A tervezési terület környezetében lévő ingatlanok beépültek, lakó épületek találhatóak rajtuk, jellemzően földszintes beépítettséggel. Környezetükben más beépítettség nincsen, mezőgazdasági területek veszik körül É és K-i irányból.



Telken belülről K-i irányba fotózva, természeti környezet az ingatlan határától (forrás: saját készítésű fotó)



Telken belülről É, ÉK-i irányba fotózva, természeti környezet az ingatlan határától (forrás: saját készítésű fotó)



Szomszédos telek (11hrsz) és épület az ingatlanról fotózva (forrás: saját készítésű fotó)

A környező telkek mérete és jellemző geometriája tömbönként eltérő, ebből kifolyólag a kialakult beépítési mérték változó, jellemzően 5 és 10% közötti. Kisméretű telkek jellemzőek.

A tervezési területen és környezetében védett, vagy védelemre érdemes építészeti érték nincs.

A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata

A tervezési területtől É, D és K-i irányban művelt mezőgazdasági területek (szántó, rét, gyep), illetve cserjésedett területek találhatóak. Ny-ra az összekötő úton túl lévő ipari területen gondozott

gyepfelület található, minimális fásszárú állománnyal. Közkert, közpark a tervezési terület környezetében nincsen. Ennek megfelelően a közterületi zöldfelületek aránya alacsony, ugyanakkor ezt a környező mezőgazdasági és távolabbi magánkertek zöldfelületi intenzitása ellensúlyozza. A tervezési terület telekhatárain és egyes szomszédos ingatlanokon megjelenik a fásszárú állomány. Természetes és természetközeli fásulások jellemzőek.



Természeti környezet (forrás: ekozmu.hu, szerkesztve)

A tervezett fejlesztés belterületen tervezett, országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózati elemeit, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint. Nemzeti park területével érintett!

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A tervezési terület megközelíthetősége megfelelő. A módosítási terület a Kővölgyi utcáról közvetlenül gyorsan megközelíthető.

Országos mellékutak

- 7338 - Balatonakali-Balatonszőlős összekötő út

A település közvetlen szomszédságában lévő Vászoly, Mencshely, Balatonakali közvetlenül elérhető a településről közúton.

A településhez legközelebb eső gyorsforgalmi út az M7 autópálya, melynek enyingi csomópontja 63 km, 59 perces távolságra található.

Balatonfüred a 71 - Lepsény-Fenekpuszta másodrendű főúton keresztül érhető el, 20 km, 22 perces távolsággal.

Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

Helyi közúthálózat

A település fejlesztésének egyik fontos eszköze a közlekedés komfortjának javítása.

A település gyűjtőútjait az alábbi utak alkotják:

- 73112 - Mencshely-Dörgicse bekötő út
- 7338 - Balatonakali-Balatonszőlős összekötő

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai. A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák szélessége megfelelő, csupán néhány történelmileg kialakult szűk utca található, melyek szabályozási szélessége kicsi, azonban a szűk beépítés és a minimális forgalom miatt ez problémát nem okoz, illetve nem orvosolható.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

Közösségi közlekedés

Vasúti közlekedés nem érinti a települést, legközelebb Balatonakali állomás található.

Autóbusz közlekedés

Meglévő megállóhelyek:

- Dörgicse iskola
- Dörgicse templom
- Dörgicse autóbusz forduló

Az autóbusz forgalom döntően az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

KÖZMŰ VIZSGÁLAT

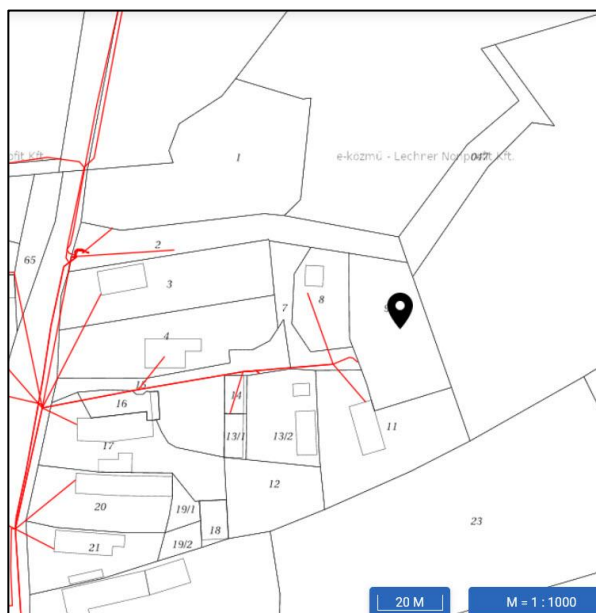
A tervezési terület közművekkel közvetlenül ellátott.

Ugyanakkor közvetlen szomszédságában valamennyi közműtípus elérhető, így a fejlesztésre váró területeken, amennyiben ahhoz szükséges minimális ráfordítással a teljes közművesítettség biztosítható.

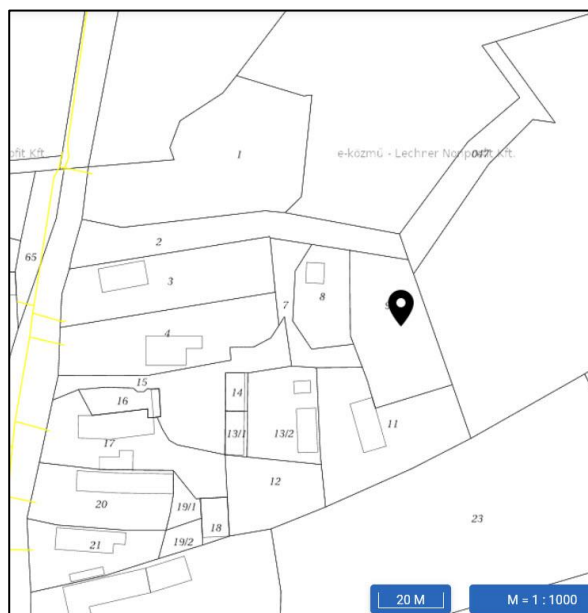


Vízellátás
(forrás: e-közmű)

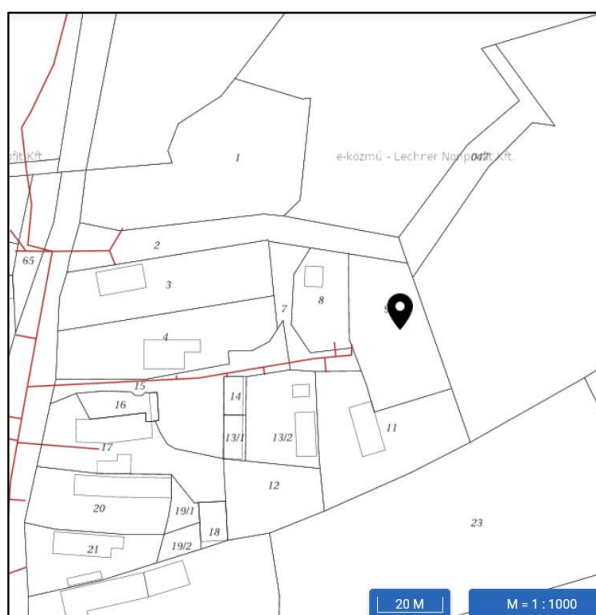
Hírközlés
(forrás: e-közmű)



Villamos energia ellátás
(forrás: e-közmű)



Földgáz ellátás
(forrás: e-közmű)



Vízvezetés
(forrás: e-közmű)

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgálat során feltárt körülmények alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztésnek különösebb akadálya nincs. A tervezési feladat keretében a Szerkezeti terv és a hatályos Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terv módosítása szükséges az Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek hatályos lehatárolásainak pontosítása érdekében.

A módosítással a valós állapotoknak megfelelő ökológiai korlátozások nélküli lehetőségek érvényesíthetővé válnak.

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Dörgicse 9 hrsz

Dörgicse község Helyi építési szabályzatának tervi mellékletein szereplő Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek lehatárolásai a valós/hatályos állapotnak megfelelő lehatárolással szerepeljenek, annak érdekében, hogy a beépítésre szánt területeken a valós igényeknek és szabályozásnak megfelelően az építési célok megvalósulhassanak.

Dörgicse 8, 9, 11 hrsz.-ú ingatlanokat - melyek részben vagy egészben magterület övezetébe tartozó belterületi ingatlanok voltak, a BfNPI tájékoztatása szerint törölte az ökológiai hálózatból.

„Javasolt TRE módosítás: Dörgicse Község közigazgatási területén az Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek aktualizálása a Nemzeti park Igazgatóság által nyújtott adatszolgáltatás alapján.

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervet is érintené!

A Településszerkezeti terv TSZT tervlapján az Országos Ökológiai Hálózat Övezeteinek lehatárolásai és kitöltései a hatályos állapot szerint módosuljanak.

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

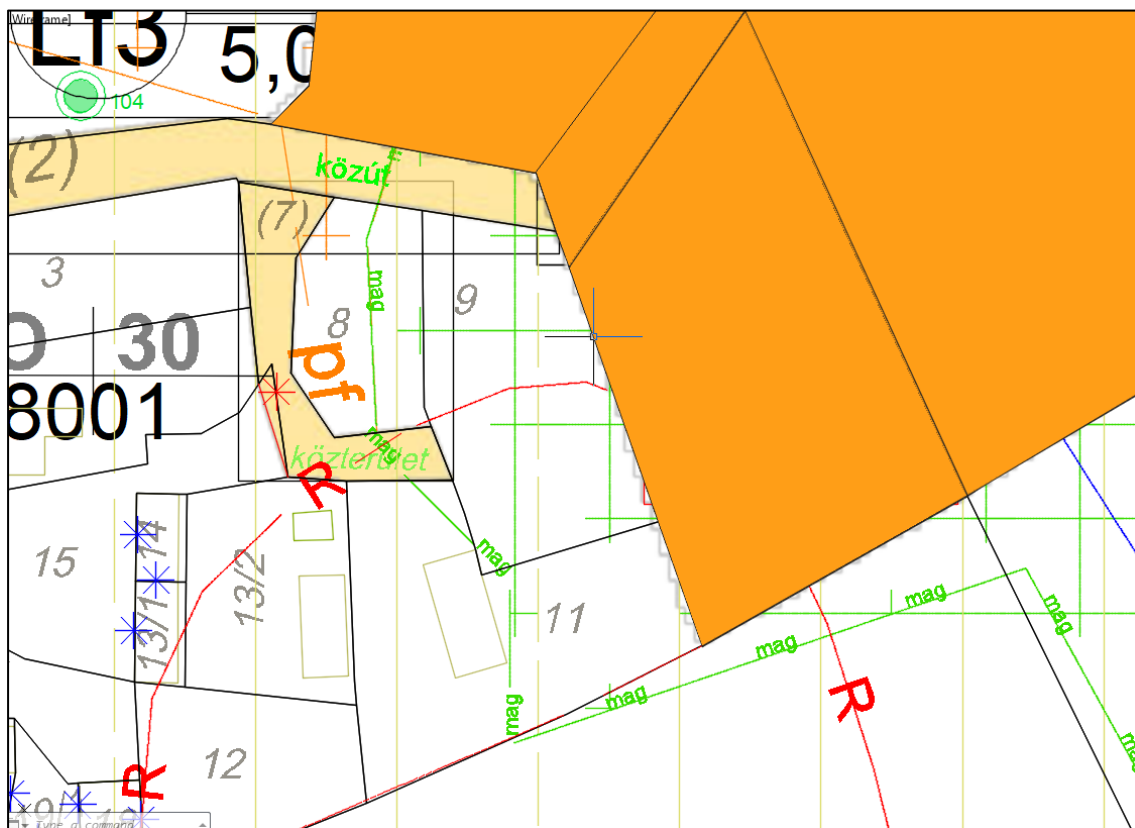
A Helyi Építési Szabályzatot a módosítás nem érinti.

A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezet az alábbiak szerint érinti a szabályozási tervet:

Országos Ökológiai Hálózat magterület lehatárolás és kitöltés

A Község teljes Közigazgatási területén, de minimum a tárgyi 8, 9, 11 hrsz.-ú ingatlanon szabályozott Országos Ökológiai Hálózat magterület határvonal és kitöltés (sraff) szabályozás módosítása a szabályozás módosulásához igazodva.

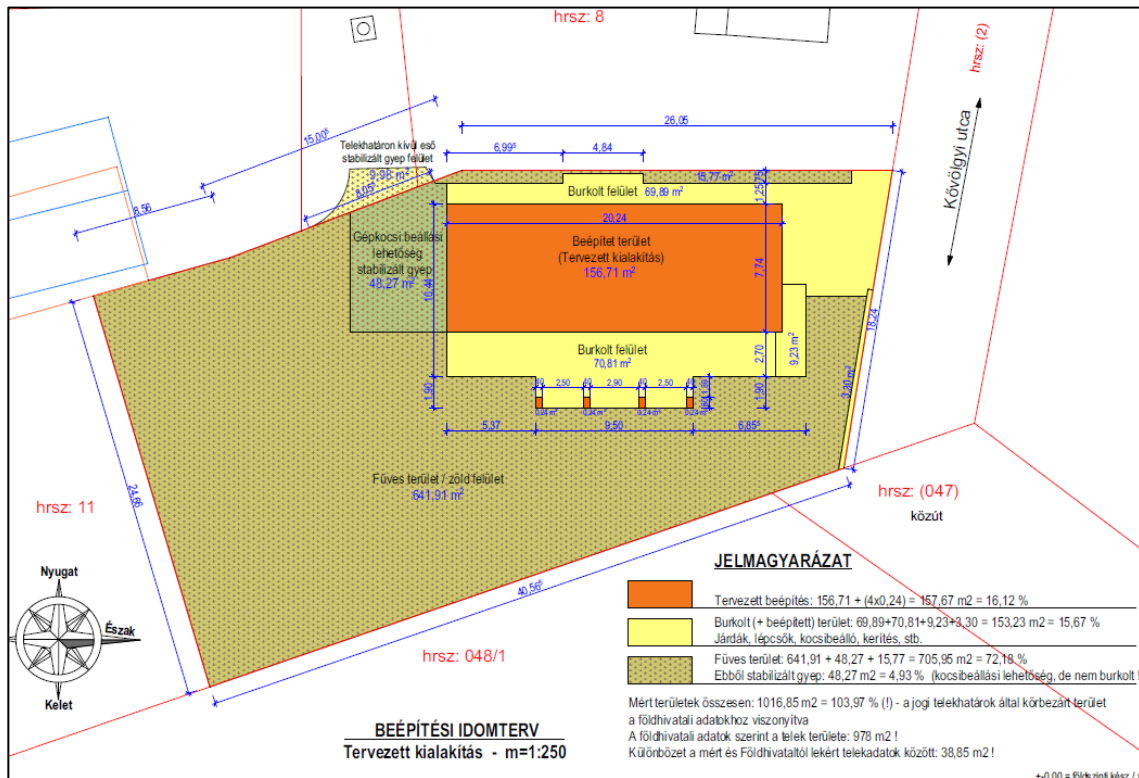


Módosítási javaslat: hatályos szabályozási terv kivágtat_SZERKESZTVE

Jelmagyarázat:

- Országos Ökológiai Hálózat magterület lehatárolás (hatályos): zöld vonallánc 'mag' felirattal és zöld színű kockás sraffal
- Országos Ökológiai Hálózat magterület lehatárolás (tervezett): narancssárga sraff (BfNPI adatszolgáltatás alapján)
- Országos Ökológiai Hálózat pufferterület lehatárolás (hatályos): narancs vonallánc 'pf' felirattal és narancs színű kockás sraffal
- Régészeti terület: piros vonallánc 'R' felirattal

BEÉPÍTÉSI TERV:



Beépítési idomterv_ kivágat_ forrás: Felvidéki Építész Műhely Kft.

Építési övezet	Beépítés legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Telekméret	Tervezett beépítés mértéke	Tervezett zöldfelület
Lf-1	30%	50%	978 m ²	157 m ² (16%)	705 m ² (72%)

A beépítési terv is szemlélteti, hogy a tervezett épület megfelel a HÉSZ előírásainak. Tervezett elhelyezése révén a telket érintő régészeti területet nem érinti a kivitelezés.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A hatályos és a tervezett szabályozás által megvalósítható beépítés infrastrukturális igényei között nincs különbség az ingatlanokon. Az ingatlan kapcsán a tervezett működéshez szükséges infrastruktúra jelenleg is rendelkezésre áll. A közlekedési felületek megfelelőek, az ingatlan közvetlen elérhető közútról.

A módosítás az MATrT övezetek előírásainak megfelel. A településkép-védelmi rendelet meghatározza a szükséges előírásokat. Bányászati tevékenység nem történik. Falusias lakó területben marad az ingatlan.

A területen a fejlesztés a környező lakó területekhez igazodó mértékű.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek valós funkciója változatlan marad, kapacitása nem nőhet.

A módosítással érintett tömbben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítés marad, annak szabályozása nem módosul.

A tájképi változás szempontjából negatív hatás nem várható.

A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre hatályos előírások, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be.

A beépítési feltételek nem módosulnak, egyedül a magterület övezetének korlátozó előírási szűnnek meg a területet érintően, ahol a hatályos szabályozási előírások alapján valósulhat meg a tervezett beépítés.

Összességében kijelenthető, hogy a módosított szabályozás után a területen létrejövő beépítéssel nem alakul ki kedvezőtlenebb utca és településkép.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A fejlesztési területen nincsen sem országos, sem nemzetközi védettséget élvező épített érték vagy terület.

A terület közvetlen környezetében természetvédelmi és tájvédelmi szempontból értékes területek találhatóak.

2. MELLÉKLETEK:

1.számú melléklet: Építészeti dokumentáció

Melléklet a 67/2025. (IX.4.) számú képviselő-testületi határozathoz

Főépítési Feljegyzés

Tárgy: Dörgicse község településrendezési eszközeinek II. számú módosítását megalapozó **telepítési tanulmányterv tartalmáról**

Kérelmező: Ujvári Tamás és Rublinszki Tímea

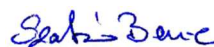
Érintett ingatlan: Dörgicse 9 hrsz

Dörgicse község településrendezési eszközeinek II. számú módosítására vonatkozó kérelmet adott be Dörgicse Község Önkormányzatához Ujvári Tamás és Rublinszki Tímea, Dörgicse 9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa.

A kérelem megalapozására a tulajdonosnak telepítési tanulmánytervet kell benyújtani, melynek **tartalmát** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdésben meghatározott feladatom alapján az **alábbiak szerint határozom meg:**

A telepítési tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, a módosítás súlyának megfelelő részletezettséggel szükséges elkészíteni. A módosítás jellegére való tekintettel beépítési tervet nem kell készíttetni.

Dörgicse, 2025. 08. 19.



Szabó Bence

Települési főépítész



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
telefon: 87/555-260
fax: 87/555-261
e-mail: bfnp@bfnp.hu

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 127-4/2026.

Ügyintézőnk: Mészáros András 30/491-00-68

Ügyintézőjük: -

Tárgy: Tájékoztatás Dörgicse község országos
ökológiai hálózat változtatásának
elfogadásáról

Melléklet: módosítás AM által elfogadott – shape -
állománya

Hivatkozási szám: 301/11-1/2026

Dörgicse Község Önkormányzata

Pflanzner Sándor úr
polgármester
részére

e-mail: onkormanyzat@dorgicse.hu

foepitesz@dorgicse.hu

vargaorsolya84@gmail.com

peter.meszasan@pagonyiroda.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Dörgicse Község településrendezési eszközeinek módosítása jelenleg folyamatban van és a véleményezési szakaszban megkeresést kapott a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a **Dörgicse 8, 9, 11 hrsz.-ú ingatlanokat érintő ökológiai hálózat magterület besorolásának megváltoztatásával kapcsolatban**, amelynek kapcsán felmerült az országos ökológiai hálózat módosításának igénye. Az említett ingatlanok magterület övezetből történő kivonását Igazgatóságunk kizárólag abban az esetben tudta támogatni, amennyiben az ökológiai hálózat lehatárolása a település teljes közigazgatási területén felülvizsgálatra kerül, és a valós állapotokhoz, illetve ingatlanhatárokhoz kerül igazításra.

Igazgatóságunk Dörgicse teljes közigazgatási területén megvizsgálta az ökológiai hálózat övezeteit és Dörgicse Község Önkormányzatával egyeztetve módosításokat eszközölt. A felülvizsgálat során a Dörgicse 8, 9, 11 korábban részben vagy egészben magterület övezetébe tartozó belterületi ingatlanokat töröltük az ökológiai hálózatból, mivel véleményünk szerint nem felelnek meg a 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti magterület kritériumainak: ezek a területek már a kijelölés idején is belterületi beépített vagy beépítésre szánt ingatlanok voltak. Továbbá, a felülvizsgálat és a módosítási javaslat készítése során a település közigazgatási területén a jelenlegi természetbeni állapotoknak leginkább megfelelő módosításra tettünk javaslatot, amely biotikai felmérésekkel megalapozott és a belterületi

változtatások kivételével természetvédelmi szempontból pozitív irányú. A fentiekén kívül jelezzük, hogy a település közigazgatási területén a korábbi pontatlanságokból adódó rajzolási hibákat is javítottuk és ahol indokolt vagy lehetséges az övezeti határokat az ingatlan határokhoz igazítottuk.


Az Önkormányzatuk többszöri egyeztetést követően 301/11-1/2026 számú levelében elfogadta az Igazgatóságunk 2025. december 18-án megküldött javaslatait. Az elfogadott módosító javaslatokat Igazgatóságunk jóváhagyásra megküldte az Agrárminisztérium részére.

Igazgatóságunk álláspontját az Agrárminisztérium jóváhagyta, a központi munkaállományban pedig átvezetésre kerültek a módosítások. A település teljes közigazgatási területére vonatkozó módosított országos ökológiai hálózat lehatárolását jelen levelünk melléklete tartalmazza (shp.zip fájl)

Jelen tájékoztatásunk kizárólag elektronikusan kerül továbbításra.

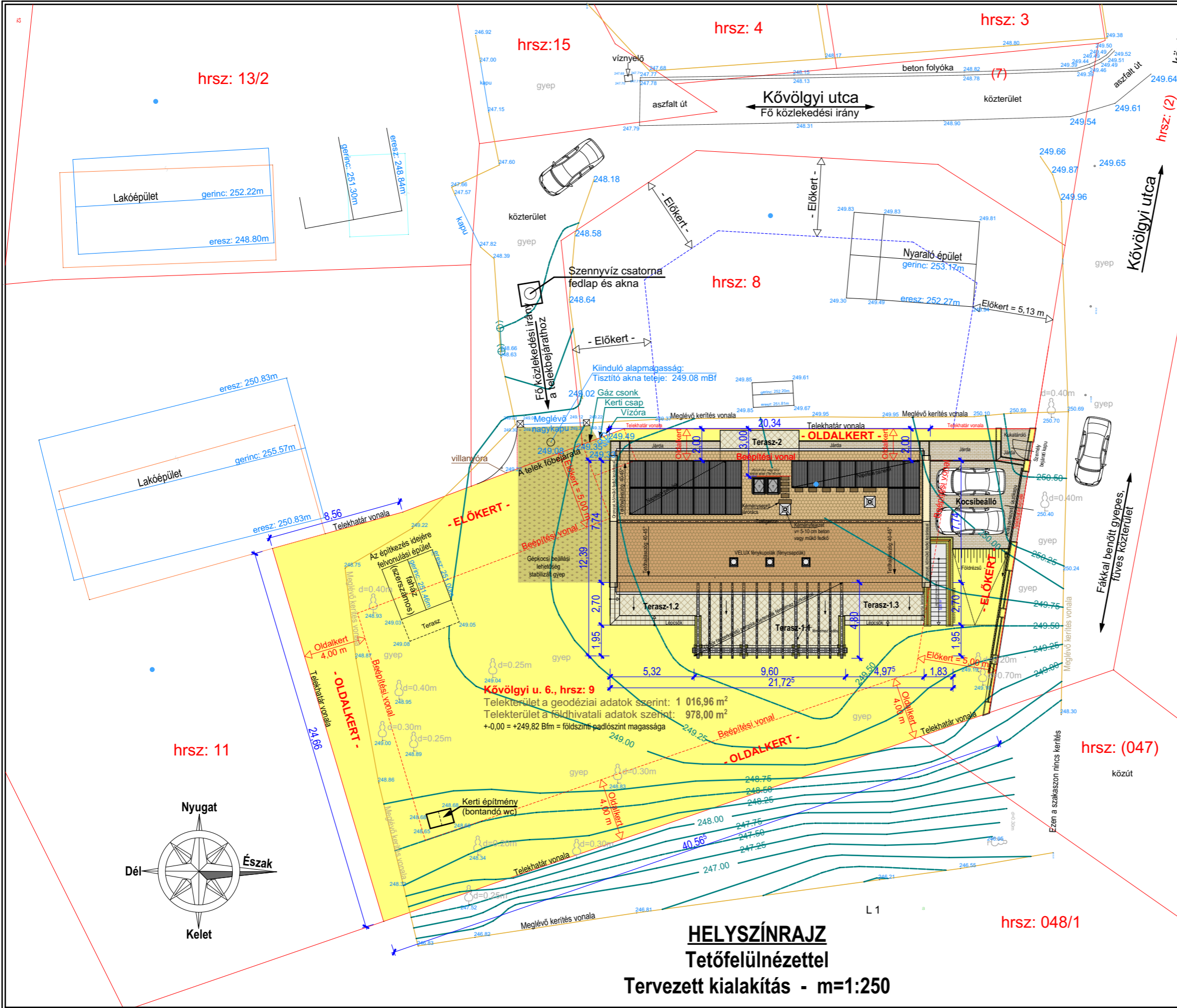
Csopak, 2026. január 22.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató h.



- Kapják:
1. Címzett – e-mailen
 2. Vers József, Dr. Lókkös Andor osztályvezetők – e-mailen
 3. Sándor Krisztina – e-mailen
 4. Kaszián Ágota – e-mailen
 5. Irattár - helyben

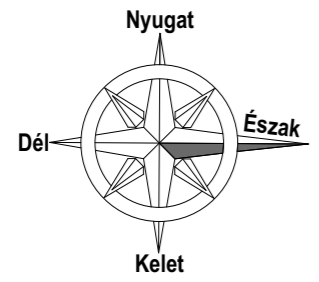


VONATKOZÓ ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK
 Övezeti besorolás: Lf-1 - falusias lakóövezet
 Beépítési mód: „O” = Oldalhatáron álló - a nyugati oldali telekhatárra, illetve attól 1 és 2 m közötti távolságra telepítve
 Megengedett beépíthetőség (terepszinten): 30 % (max.: 293,4 m²)
 Egy épület alapterülete legfeljebb bruttó: 250 m² lehet!
 Legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: --- %
 Nincs meghatározva
 Legnagyobb megengedett burkolt felület aránya (terepszinten): --- %
 Nincs meghatározva
 Bruttó szintterületi mutató (telekterület / épület - szintterület):
 Nincs meghatározva
 Legkisebb megengedett zöldfelületi arány: 60 % (min.: 586,80 m²)
 Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,00 m

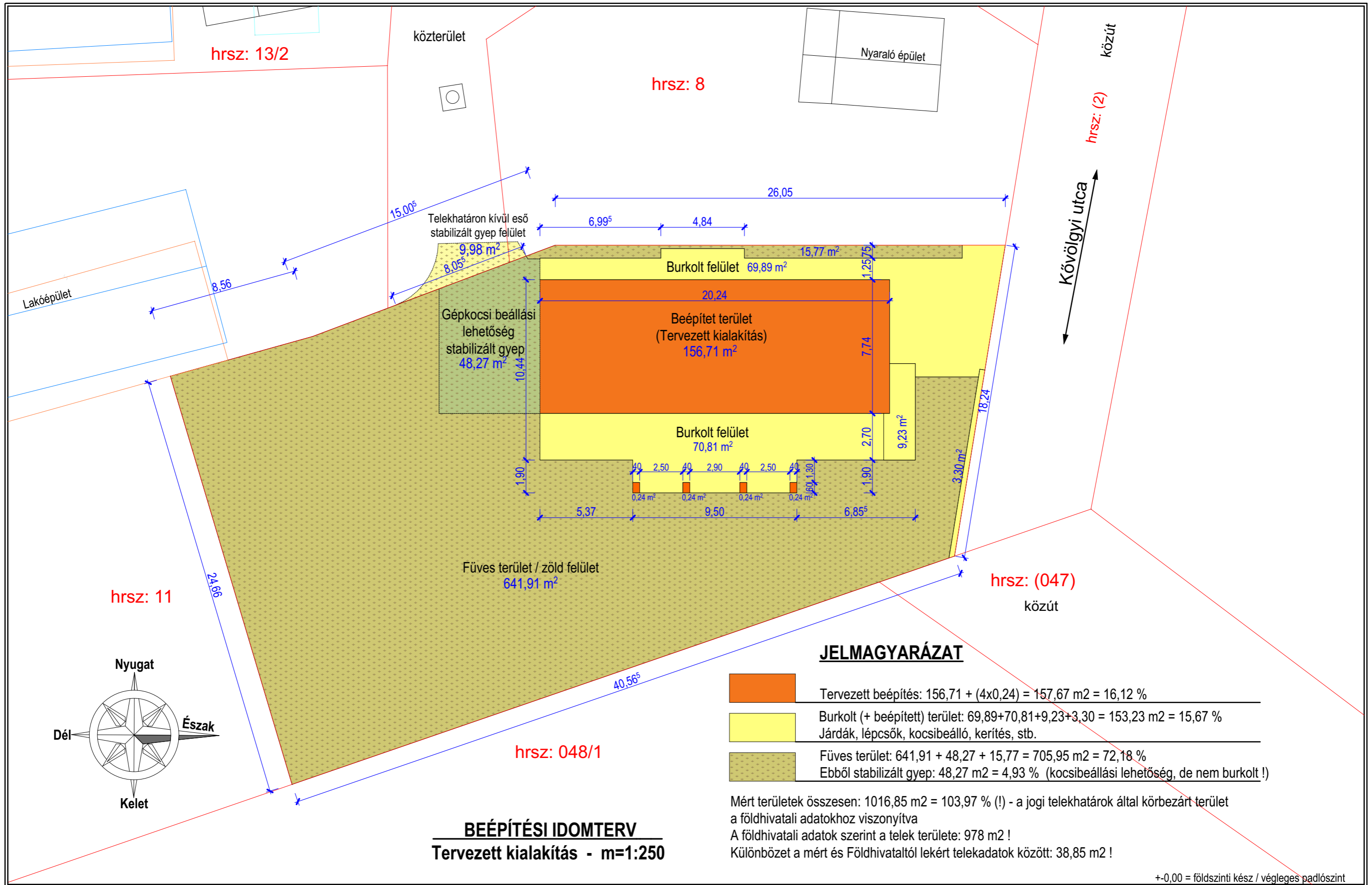
MEGLÉVŐ ADOTTSÁGOK
 A telek két irányból is megközelíthető.
 A gépkocsi főbejárata a telek nyugati oldalán kerül kialakításra.
 Közúti utkapcsolat / közterületi megközelítés: a Kővölgyi utcából
Telekterület: 978 m² (földhivatali nyilvántartás)
 Beépítettség: Nem beépített
 Meglévő épületek száma: 0 db.
 Egyéb építmények: 1 db. kerti szerszámháromlós + 1 db. kerti wc
 Kis faszervezetű építmények. A földhivatali nyilvántartásban nem szerepelnek.
 Kerítés: a terület majdnem teljesen körbekerített
 Közmuvek: a telek összeközműves
 Vezetékes, víz, csatorna, villany és gáz bekötéssel rendelkezik
 Ezek közül víz és villanyórával rendelkezik a terület, gázórával nem.
 Lejtéviszonyok: A telek lejtős. A lejtés iránya kelet/délkeleti esésvonalú.
 A telek legmagasabb és legalacsonyabb pontja közti szintkülönbség: 3 m
 Jelentősebb növényzet: nagyobb törzsátmérőjű fák vannak a telken.
 Lásd a tervezési alaptérképet (Geodéziai felmérés) és a helyszínrajzot!

TERVEZETT PARAMÉTEREK
 Beépíthető terület terepszinten: 293,40 m² (a telekterület 30 %-a)
 Tervezett beépítés terepszinten: 156,71 m² = 16,12 % < 30 %
 Tervezett beépítés a pinceszinten: 57,41 m² = 5,87 % (lépcsővel együtt)
 Burkolt területek aránya: (69,89+70,81+9,23+3,30) = 153,23 m² = 15,67 %
 Zöldfelületi arány: 978 - (157,67 + 153,23) = 978 - 310,9 = 667,1 m²
 667,1 = 68,21 % > 60 %, tehát megfelel!
 A tervezett beépítési paraméterek rajzi megjelenítését lásd az Idomterven
 Homlokzatmagasság számítás:
 Északi homlokzat magassága: 36,39 / 12,34 = 2,95 m
 Nyugati homlokzat magassága: 88,39 / 20,34 = 4,34 m
 Déli homlokzat magassága: 41,16 / 12,34 = 3,33 m
 Keleti homlokzat magassága: 95,51 / 20,34 = 4,69 m
 Építménymagasság számítás:
 (36,39 + 88,39 + 41,16 + 95,51) / (2x12,34 + 2x20,34) = 261,45 / (24,68 + 4,68) = 261,45 / 29,36 = 8,91 m
 4,0 m < 5,00, tehát megfelel!
 Amennyiben az alacsony támfalak és kőburkolatos pillérek felületét a számítás során figyelmen kívül hagyjuk, a tervezett épület még akkor is megfelel az építménymagasságnak!

HELYSZÍNRAJZ
Tetőfelülnézettel
Tervezett kialakítás - m=1:250



Projekt: ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÓÉPÜLET	Helyszín: 8244 Dörgicse, Kővölgyi u. 6., hrsz: 9 (belterület)	Hrsz: 9 (belterület)	Rajz száma
Szakág: ÉPÍTÉSZET	Megrendelő / Építtető: Dr. Ujváry Tamás és Rublinszki Tímea Kiértékelési cím: 2132 Göd, Attila u. 40.	Lépték: m=1:250 / (A3 lap)	Hsz-01.2
Tervfajta: TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV	Generál tervező: Felvidéki Építész Műhely Kft., Székhely / Iroda: 8230 Balatonfüred, Madách Imre u. 8.	+0,00 = +249,82 Bfm	
Tervlap: HELYSZÍNRAJZ -2 - Tervezett kialakítás	Felelős építész tervező: Eszenyi Ákos okl. építészmérnök, V.É.K. reg. szám: É1 19-0529	Dátum: 2026. 03. 27.	



BEÉPÍTÉSI IDOMTERV
Tervezett kialakítás - m=1:250

JELMAGYARÁZAT

- Tervezett beépítés: $156,71 + (4 \times 0,24) = 157,67 \text{ m}^2 = 16,12 \%$
- Burkolt (+ beépített) terület: $69,89 + 70,81 + 9,23 + 3,30 = 153,23 \text{ m}^2 = 15,67 \%$
Járdák, lépcsők, kocsibeálló, kerítés, stb.
- Fűves terület: $641,91 + 48,27 + 15,77 = 705,95 \text{ m}^2 = 72,18 \%$
Ebből stabilizált gyep: $48,27 \text{ m}^2 = 4,93 \%$ (kocsibeállási lehetőség, de nem burkolt !)

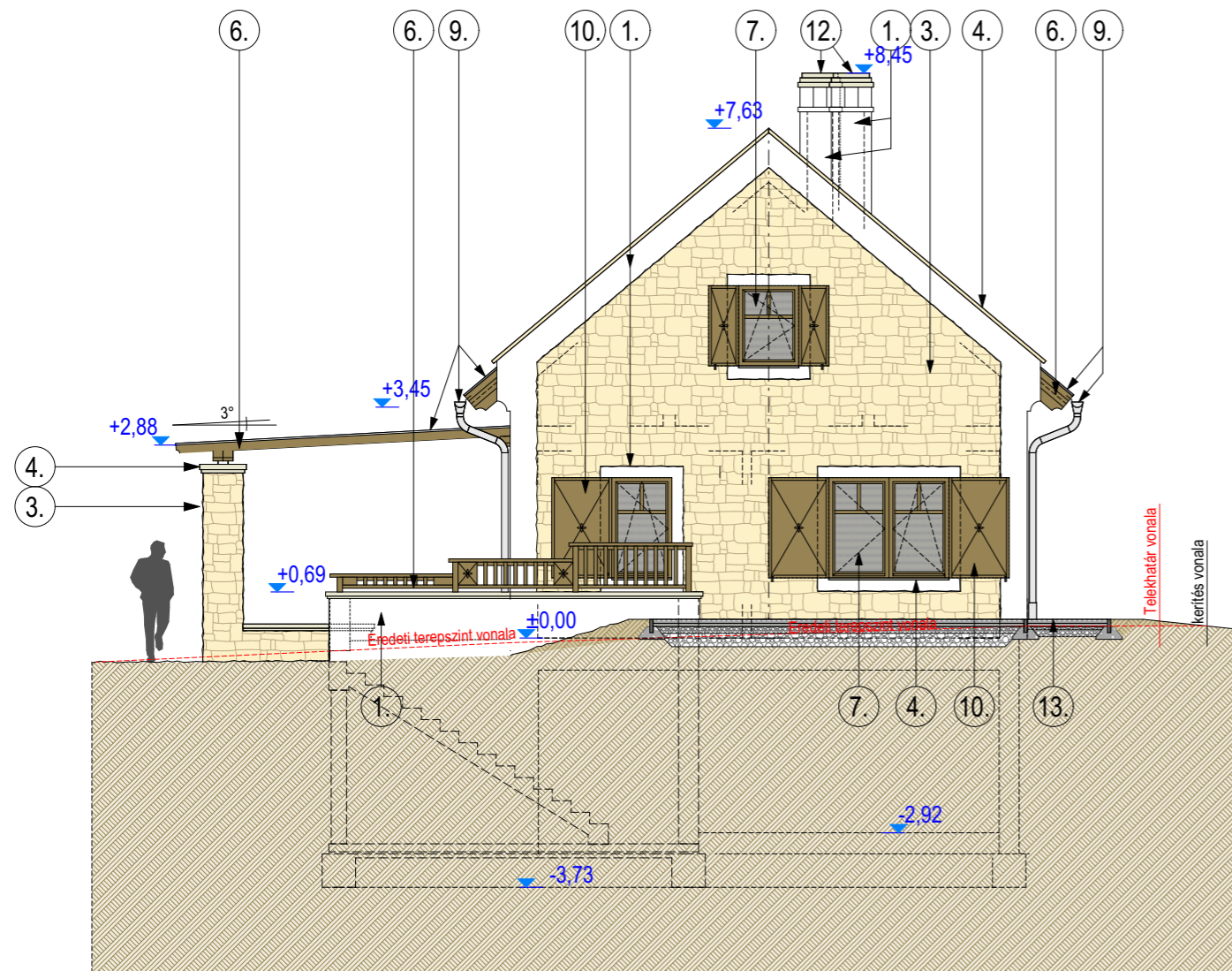
Mért területek összesen: $1016,85 \text{ m}^2 = 103,97 \%$ (!) - a jogi telekhatárok által körbezárt terület a földhivatali adatokhoz viszonyítva
A földhivatali adatok szerint a telek területe: 978 m^2 !
Különbség a mért és Földhivataltól lekért telekadatok között: $38,85 \text{ m}^2$!

+0,00 = földszinti kész / végleges padlószint

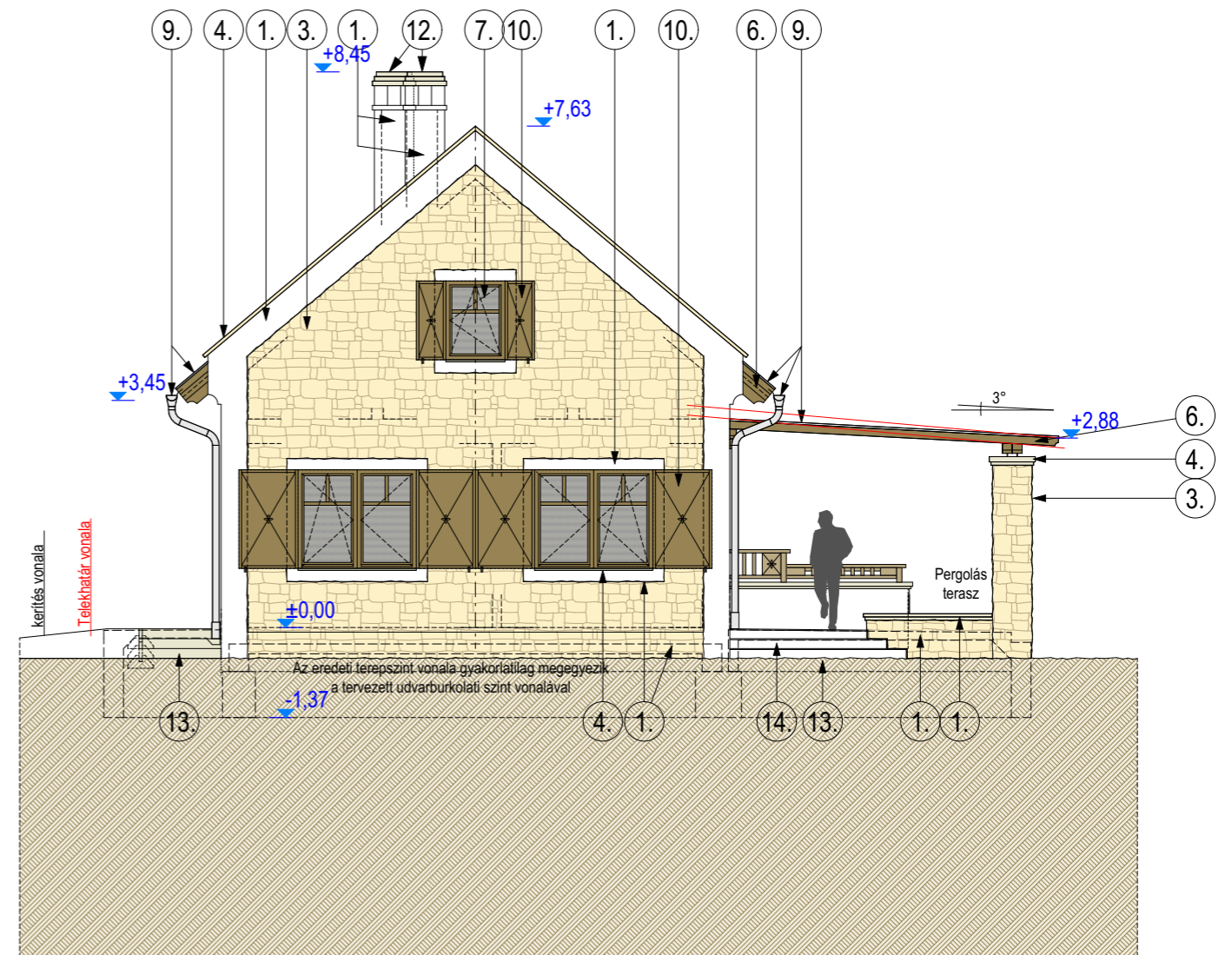
Projekt: ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÓÉPÜLET	Helyszín: 8244 Dörgicse, Kővölgyi u. 6., hrsz: 9 (belterület)	Tervező: F.É.M. Kft. www.felvideki.hu	Hrsz: 9 (belterület)	Rajz száma
Szakág: ÉPÍTÉSZET	Megrendelő / Építető: Dr. Ujváry Tamás és Rublinszki Tímea Kiértesítési cím: 2132 Göd, Attila u. 40.		Lépték: m=1:200 / (A3 lap)	IDOM-01.
Tervfajta: TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV	Generál tervező: Felvidéki Építész Műhely Kft., Székhely / Iroda: 8230 Balatonfüred, Madách Imre u. 8.		+0,00 = +249,82 Bfm	
Tervlap: BEÉPÍTÉSI IDOMTERV - Tervezett kialakítás	Felelős építész tervező: Eszenyi Ákos okl. építészmérnök, V.É.K. reg. szám: É1 19-0529 Munkatárs: Kránicz Gábor építészmérnök		Dátum: 2026. 03. 27.	

ANYAGJELÖLÉS:

1. Sima, vakolt, festett felület (vakolatfáslik, vakolt, festett lábazatok, vakolat keretek, stb.)
Anyaghasználat: pl. Baumit mészfesték Szín: fehér / törtfehér
2. Rusztikus, vakolt, festett felület (vakolatfáslik által körbezárt homlokzat felületek, a hosszú homlokzatokon) Tervezett anyaghasználat. Pl. Baumit homlokzat - vagy mészfesték Szín: törtfehér Opció: halvány szürke, esetleg halvány bézs
3. Rusztikus ragasztott kőburkolat, fugamentes kivitelben. Csak a hátoldalán ragasztva!
Pl. készhelyi vagy balatonszőlősi / hidegkúti mészkő. Szín: meleg hatású szürkésbarna
4. Sima felületű ragasztott fedkövek az oromzatok, pillérek és alacsony támfalak tetején, valamint az ablakok külső párkányai. Anyagvastagságok: terv szerint! (2,5 cm-től 5-8 cm-ig)
Anyaghasználat: készhelyi vagy balatonszőlősi / hidegkúti mészkő. Szín: szürkésbarna
5. Újrahasznosított égetett agyagcserép. Pl. hódfarkú cserépfedés, natúr téglavörös színben.
Opció: CREATON Róna szegmensvágású hornyolt hódfarkú égetett agyagcserép
6. Látszó fafelületek: pergola, ereszeszkák, látszó szarufa végek, korlát elemek, stb.
Felületkezelés: lehetőség szerint ugyanaz legyen, mint a nyílászárók esetén
7. Hőszigetelt üvegezésű faszerkezetű nyílászárók, 3 rétegű üvegezéssel
Ajtók, ablakok - U=min.: 1,0 W/m²K (Egyedi megjelölésük miatt NEM típus termékek!
Külön konszignációs rajzok alapján készülnek!)
Bádogozás natúr zink anyagú fémlémezből.
8. (csüngőeresz és lefolyó csatorna, kéménygalléroszás, homlokdeszkázat zárószegélye)
Anyag: pl. VM Zink / Rheinzink lemez. Opció: natúr alumínium
Festett fémszerkezetű zsalugáterek (ablakon, ajtón)
Szín: sötétebb mogyoróbarna. Minta alapján kiválasztva
9. Festett fémszerkezetű kéményseprő járda. Szín: téglavörös.
10. Előregyártott festett műkö vagy beton kéményfedő. Szín: fehér / törtfehér.
11. Előregyártott beton térkő burkolat. Szín és forma: minta alapján kiválasztva
Ajánlott termékek: Semmelrock, Leier, Frühwald
12. Ragasztott cs.mentes, fagyálló gres/kerámia lapburkolatok, pl. a teraszok felületének és lábazatainak anyagai



ÉSZAKI HOMLOKZAT



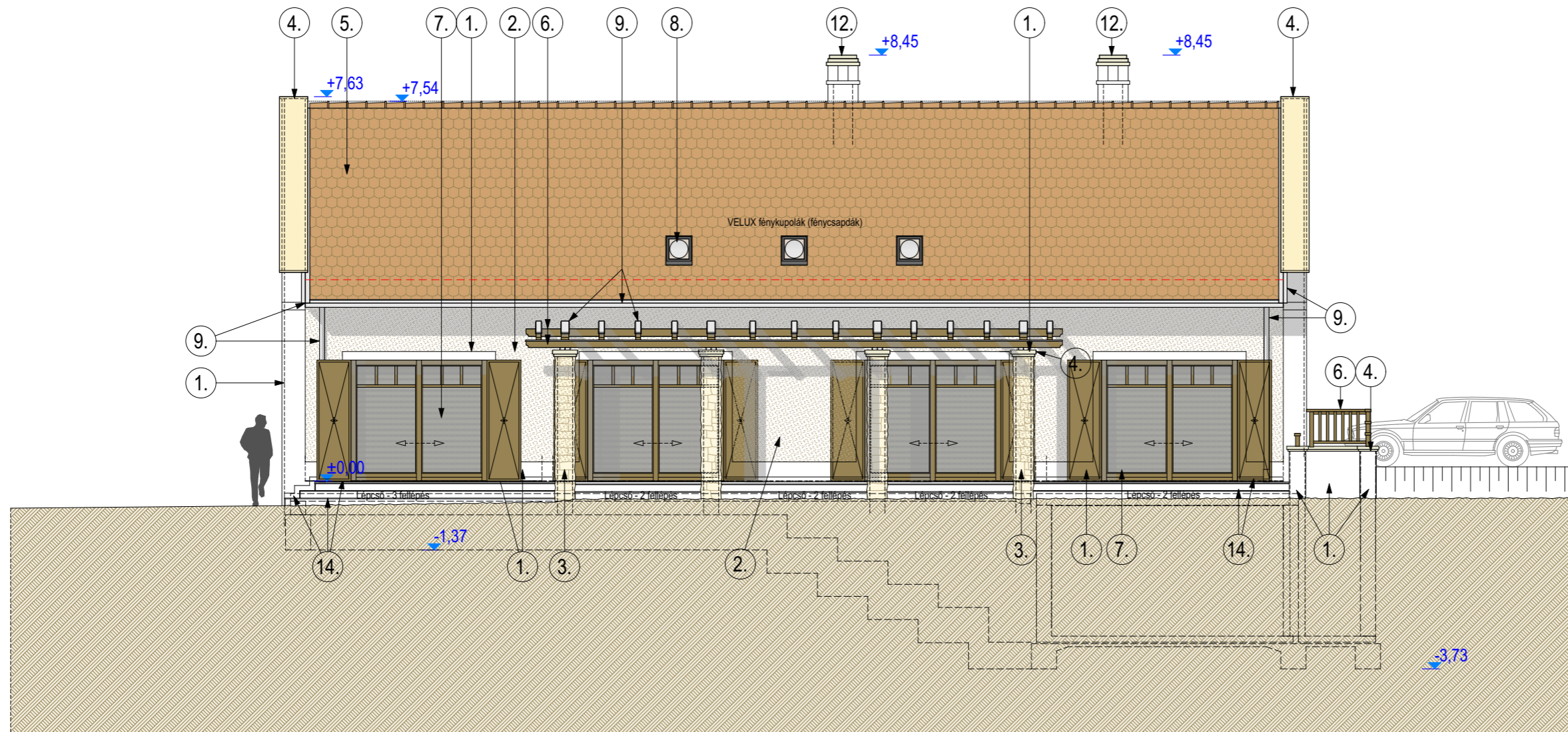
DÉLI HOMLOKZAT

+0,00 = földszinti kész / végleges padlószint

Projekt: ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÓÉPÜLET TERVE	Helyszín: 8244 Dörgicse, Kővölgyi u. 6., hrsz: 9 (belterület)	Tervező: F.É.M. Kft www.felvideki.hu	Hrsz: 9	Rajz száma
Szakág: ÉPÍTÉSZET	Építető/Megrendelő: Dr. Ujvári Tamás és Rublinszki Tímea		Lépték: m=1:100 / (A-3)	V-08.
Tervfajta: TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV	Generál tervező: Felvideki Építész Műhely Kft. Iroda: 8230 Balatonfüred, Madách Imre u. 8.		+0,00 = + 249,82 Bfm	
Tervlap: ÉSZAKI és DÉLI HOMLOKZATOK	Építész: Eszenyi Ákos építészmérnök, É1 19-0529, Tel.: 0630-946-2571, e-mail: eszenyi.akos71@gmail.com		Munkatárs: Kránicz Gábor építészmérnök	

ANYAGJELÖLÉS:

1. Sima, vakolt, festett felület (vakolatfáslik, vakolt, festett lábazatok, vakolat keretek, stb.)
Anyaghasználat: pl. Baumit mészfesték Szín: fehér / törtfehér
2. Rusztikus, vakolt, festett felület (vakolatfáslik által körbezárt homlokzat felületek, a hosszú homlokzatokon) Tervezett anyaghasználat. Pl. Baumit homlokzat - vagy mészfesték Szín: törtfehér Opció: halvány szürke, esetleg halvány bézs
3. Rusztikus ragasztott kőburkolat, fugamentes kivitelben. Csak a hátoldalán ragasztva!
Pl. keszthelyi vagy balatonszőlősi / hidegkúti mészkő. Szín: meleg hatású szürkésbarna
4. Sima felületű ragasztott fedkövek az oromzatok, pillérek és alacsony támfalak tetején, valamint az ablakok külső párkányai. Anyagvastagságok: terv szerint! (2,5 cm-től 5-8 cm-ig)
Anyaghasználat: keszthelyi vagy balatonszőlősi / hidegkúti mészkő. Szín: szürkésbarna
5. Újrahasznosított égetett agyagcserép. Pl. hódfarkú cserépfedés, natúr téglavörös színben.
Opció: CREATON Róna szegmensvágású hornyolt hódfarkú égetett agyagcserép
6. Látszó fafelületek: pergola, ereszdeszkák, látszó szarufa végek, korlát elemek, stb.
Felületkezelés: lehetőség szerint ugyanaz legyen, mint a nyílászárók esetén
7. Hőszigetelt üvegezésű faszerkezetű nyílászárók, 3 rétegű üvegezéssel
Ajtók, ablakok - U=min.: 1,0 W/m²K (Egyedi megjelölésük miatt NEM típus termékek!
Külön konszignációs rajzok alapján készülnek!)
Bádogozás natúr zink anyagú fémlemezről.
8. (csüngőeresz és lefolyó csatorna, kéménygallérozás, homlokdeszkázat zárószegélye)
Anyag: pl. VM Zink / Rheinzink lemez. Opció: natúr alumínium
Festett fémszerkezetű zsalugáterek (ablakon, ajtón)
Szín: sötétebb mogyoróbarna. Minta alapján kiválasztva
9. Festett fémszerkezetű kéményseprő járda. Szín: téglavörös.
10. Előregyártott festett műkö vagy beton kéményfedő. Szín: fehér / törtfehér.
11. Előregyártott beton térkő burkolat. Szín és forma: minta alapján kiválasztva
Ajánlott termékek: Semmelrock, Leier, Frühwald
12. Ragasztott cs.mentes, fagyálló gres/kerámia lapburkolatok,
pl. a teraszok felületének és lábazatainak anyagai



KELETI HOMLOKZAT

+0,00 = földszinti kész / végleges padlószint

Projekt: ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÓÉPÜLET TERVE	Helyszín: 8244 Dörgicse, Kővölgyi u. 6., hrsz: 9 (belterület)	Tervező: F.É.M. Kft www.felvideki.hu	Hrsz: 9	Rajz száma
Szakág: ÉPÍTÉSZET	Építető/Megrendelő: Dr. Ujvári Tamás és Rublinszki Tímea		Lépték: m=1:100 / (A-3)	V-09.
Tervfajta: TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV	Generál tervező: Felvidéki Építész Műhely Kft. Iroda: 8230 Balatonfüred, Madách Imre u. 8.		+0,00 = + 249,82 Bfm	
Tervlap: KELETI HOMLOKZAT	Építész: Eszenyi Ákos építészmérnök, É1 19-0529, Tel.: 0630-946-2571, e-mail: eszenyi.akos71@gmail.com		Munkatárs: Kránicz Gábor építészmérnök	



NÉZET DÉLKELET FELŐL



NÉZET ÉSZAKKELET FELŐL

SZÁMÍTÓGÉPES LÁTVÁNYTERVEK - 1. RÉSZ



NÉZET A KERT / HÁTÓ UDVAR FELŐL



MADÁRTÁVLA TI KÉP DÉLKELETI IRÁNYBÓ L

+0,00 = földszinti kész / végleges padlószint

Projekt: ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÓÉPÜLET TERVE	Helyszín: 8244 Dörgicse, Kővölgyi u. 6., hrsz: 9 (belterület)	Tervező: F.É.M. Kft www.felvideki.hu	Hrsz: 9	Rajz száma
Szakág: ÉPÍTÉSZET	Építető/Megrendelő: Dr. Ujvári Tamás és Rublinszki Tímea		Lépték: m=1:100 / (A-3)	V-13.
Tervfajta: FŐÉPÍTÉSZI KONZULTÁCIÓS TERV	Generál tervező: Felvideki Építész Műhely Kft. Iroda: 8230 Balatonfüred, Madách Imre u. 8.		+0,00 = + 249,82 Bfm	
Tervlap: SZÁMÍTÓGÉPES LÁTVÁNYTERVEK - 1. RÉSZ	Építé szet: Eszenyi Ákos építészmérnök, É1 19-0529, Tel.: 0630-946-2571, e-mail: eszenyi.akos71@gmail.com		Dátum: 2026. 03. 27.	



MADÁRTÁVLATI KÉP



MADÁRTÁVLATI KÉP NYUGATI IRÁNYBÓL

SZÁMÍTÓGÉPES LÁTVÁNYTERVEK - 2. RÉSZ



FÖLDSZINT - INTERIÓR



MADÁRTÁVLATI KÉP ÉSZAKKELETI IRÁNYBÓL

+0,00 = földszinti kész / végleges padlószint

Projekt: ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÓÉPÜLET TERVE	Helyszín: 8244 Dörgicse, Kővölgyi u. 6., hrsz: 9 (belterület)	Tervező: F.É.M. Kft www.feideki.hu	Hrsz: 9	Rajz száma
Szakág: ÉPÍTÉSZET	Építető/Megrendelő: Dr. Ujvári Tamás és Rublinszki Tímea		Lépték: m=1:100 / (A-3)	V-14.
Tervfajta: FŐÉPÍTÉSZI KONZULTÁCIÓS TERV	Generál tervező: Felvidéki Építész Műhely Kft. Iroda: 8230 Balatonfüred, Madách Imre u. 8.		+0,00 = + 249,82 Bfm	
Tervlap: SZÁMÍTÓGÉPES LÁTVÁNYTERVEK - 2. RÉSZ	Építéset: Eszenyi Ákos építészmérnök, É1 19-0529, Tel.: 0630-946-2571, e-mail: eszenyi.akos71@gmail.com		2026. 03. 27.	