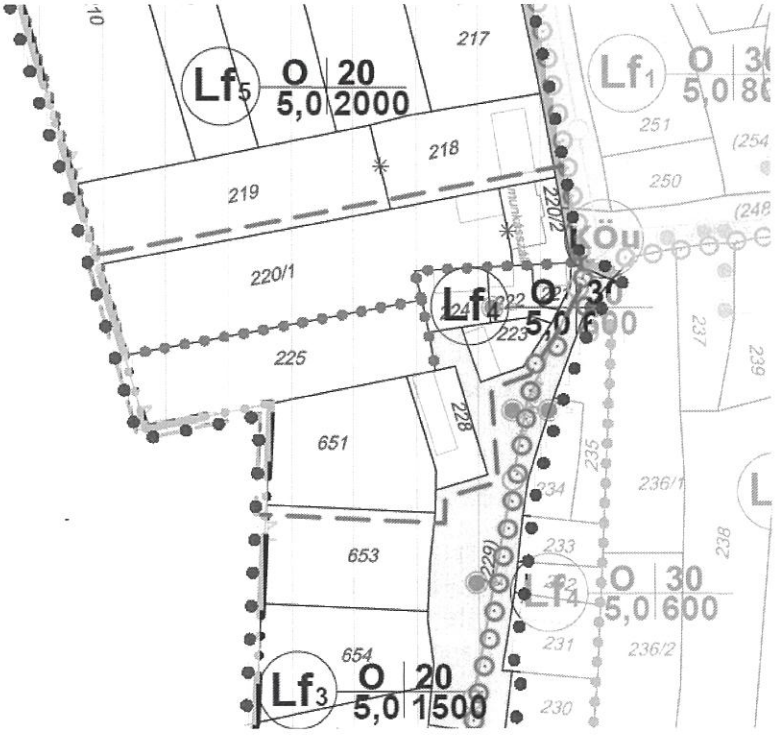
BALATONFÜREDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
DÖRGICSE
IKTATVA: 2026 AUG 24. 6.
Szám: 301/37-33/2026

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- Településrendezési szerződés megalapozásához -

Dörgicse 225 és 220/1 hrsz-ú ingatlanok között húzódó telekhatár áthelyezése céljából



2026. július

MEGBÍZÓ:

Pflanzner Sándor József

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ:

Szabó Bence

TERVEZŐ:

Településtervezés: Poltrade Bt.
1096 Budapest, Telepy u. 23.

Mohácsi Katalin

Mohácsi Katalin
okl. településmérnök,
településtervező TT01-6108
1096 Budapest, Telepy u. 23.
mohacsi@uld.hu

A tervezett telekösszevonással kapcsolatban készült telekalakítási tervet a Megrendelő bocsátotta a rendelkezésünkre. Készült 2023. március 03.

Készítő, minőségtanúsító: Gaál Róbert földmérő mérnök (7366)

A dokumentumban szereplő fényképeket a Tervező készítette, illetve a Googlemaps-ről származnak.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés 4

2. A módosítás területe és környezetének, hatásterületének bemutatása 4

3. A fejlesztési cél bemutatása, a változást szemléltető rajz 5

4. A módosításhoz kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések 5

5. A módosítások várható környezeti hatásai és követelményei 5

6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója 5

1. BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv a Dörgicse 225 és 220/1 hrsz-ú ingatlanok között húzódó telekhatár áthelyezése céljából szükséges településrendezési eszközök módosítását készíti elő.

A Megrendelő/ Tulajdonos a 222, 224 és 225 hrsz-ú ingatlanainak teljes területének és a 220/1 hrsz-ú ingatlan egy részének összevonását tervezi, amelyet a területek jelenlegi különböző övezeti besorolásai (telkek között húzódó övezethatár) nem tesz lehetővé, így szükségessé vált a szabályozási terv módosítása.

A településrendezési szerződésről a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a rendelkezik.

> *„92.§ (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy területrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül. …*
> *(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül. …"*

A szerződés tárgya elsődlegesen arra terjed ki, hogy a cél megvalósítója által készíttetett telepítési tanulmányterv alapján Dörgicse Község Önkormányzata figyelembe vegye a fejlesztési célt és annak megvalósítása érdekében módosíttassa a város településrendezési eszközeit.

A telepítési tanulmányterv jogi hátterét képezi többek között a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet, amelynek 19. § szól a telepítési tanulmánytervről.

> *„19.§ (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához…*
> *(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján -a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők. …"*

A tanulmányterv tartalmi követelményeinek meghatározásakor mind a 7.-melléklet, mind az önkormányzati főépítész tartalomra vonatkozó javaslata figyelembe lett véve.

Ez a telepítési tanulmányterv egy olyan dokumentum, mely segíti Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntését abban, hogy egyetért a bemutatott fejlesztési elhatározásokkal és hajlandó annak megvalósulása céljából a településrendezési eszközeit módosítani.

DÖRGICSE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8244 Dörgicse, Fő utca 16.
Telefon és fax: 87/444-321 E-mail: onkormanyzat@dorgicse.hu

KIVONAT

Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. február 26. napján megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

21/2026. (II. 26.) számú képviselő-testületi határozat

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Dörgicse Község településrendezési eszközeinek 1. számú módosításával kapcsolatos telepítési tanulmánytervek benyújtásáról"** című napirendet és az alábbi döntést hozta:

1./ A Képviselő-testület dönt arról, hogy a 37/2024.(VII.5.) számú képviselő-testületi határozattal befogadott településfejlesztési programpontokban érintett, az alábbi ingatlanok tulajdonosait kéri, hogy a megkötött településrendezési szerződés megalapozásához nyújtsanak be a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Eljr.) 19. § alapján a Méptv. 92. § (2) szerinti telepítési tanulmánytervet:

- Kopácsi Péter az 1404 hrsz.-ú út áthelyezése kapcsán,
- Madarász Gábor a 074 hrsz.-ú út egy szakaszának megszüntetése kapcsán,
- Pflanzner Sándor József a 225 és 220/1 hrsz.-ú ingatlanok között húzódó telekhatár áthelyezése kapcsán.

2./ A Képviselő-testület elfogadja az e határozat melléklete szerinti tartalommal a települési főépítész feljegyzését a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan.

Felelős: Pflanzner Sándor polgármester
Határidő: 2026. március 27.

K.m.f.

Pflanzner Sándor sk.
polgármester

dr. Tárnoki Richárd sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteléül:

Balatonfüred, 2026. március 6.

Szarvas Zsolt
aljegyző

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ
DÖRGICSE

8244 DÖRGICSE, FŐ UTCA 16.
Telefon: (+36 87) 444 321

Melléklet a .../2026. (II. 26.) számú képviselő-testületi határozathoz

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Dörgicse község településrendezési eszközeinek 1. számú módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv tartalmáról

Dörgicse község településrendezési eszközeinek 1. számú módosítására vonatkozó kérelmet adott be Dörgicse község önkormányzatához:

- **Kopácsi Péter az 1404 hrsz-ú út áthelyezése kapcsán,**
- **Madarász Gábor a 074 hrsz-ú út egy szakaszának megszüntetése kapcsán,**
- **Pflanzner Sándor József a 225 és 220/1 hrsz-ú ingatlanok között húzódó telekhatár áthelyezése kapcsán.**

A kérelmek befogadásáról a Képviselő-testület a 37/2024.(VII.5.) számú határozatával döntött.

A **2024.** augusztusában megkötött **Településrendezési szerződések megalapozására a** tulajdonosoknak Telepítési tanulmánytervet kell benyújtaniuk, 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, az alábbiak szerint:

1. A módosítások területe és környezetének, hatásterületének bemutatása.
2. **A fejlesztési cél bemutatása, a változást szemléltető rajz.**
3. **A módosításhoz kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.**
4. A módosítások várható környezeti hatásai és követelményei.
5. **A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.**

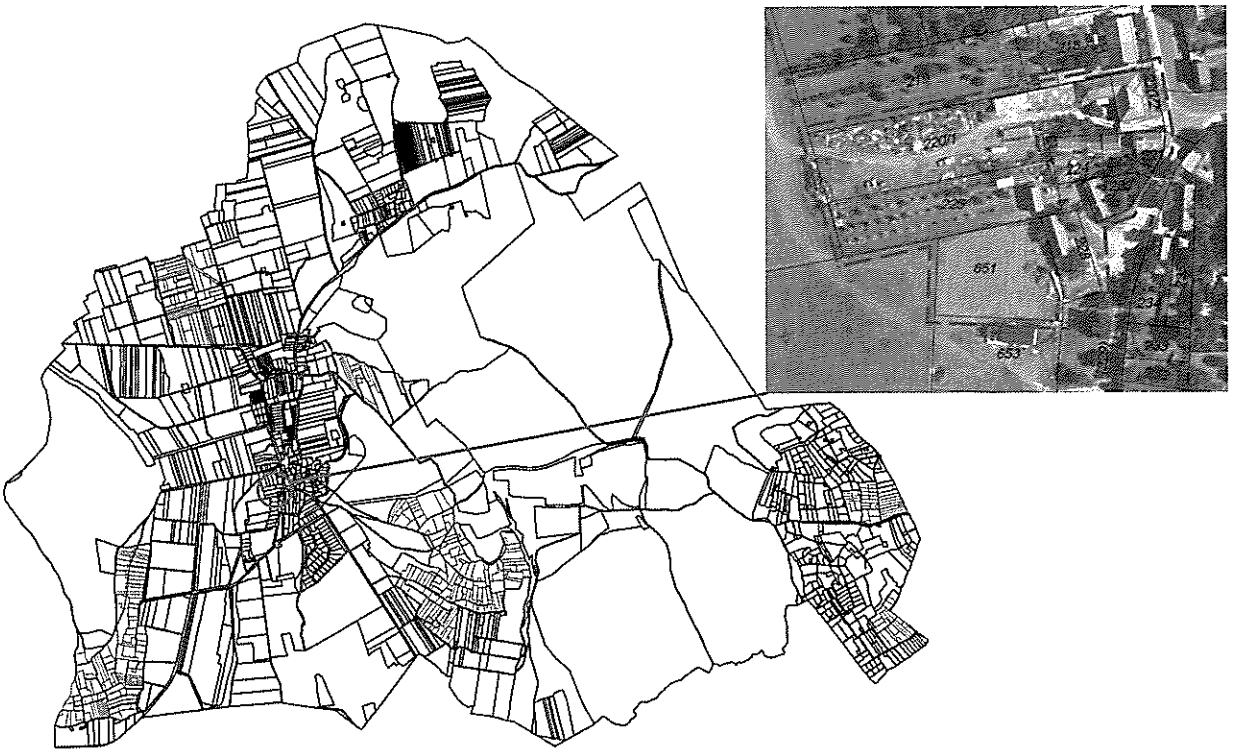
A Telepítési tanulmányterv a változtatások jellegére való tekintettel beépítési tervet nem kell, hogy **tartalmazzon.**

Dörgicse, 2026. február 23.

Szabó Bence
önkormányzati főépítész

2. A MÓDOSÍTÁS TERÜLETE ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési terület Dörgicse belterületén, Alsó-Dörgicse ófalu részén helyezkedik el a 7338-as számú, Fő utca mentén. Dörgicse ezen részét a falusias beépítésű területek jellemzik. A főút mentén változó tömegformálású családi házak fordulnak elő. A tervezési területet északról és keletről lakóterületek, délről még nem beépült, foghíjas lakótelkek, nyugatról külterületi mezőgazdasági területek határolják.



1. ábra: A módosítással érintett terület elhelvezkedése Döraicsén

Dörgicse Településképi Arculati Kézikönyve a településképi szempontból meghatározó, helyi védelemre javasolt történelmi karakterű területek közé sorolja a vizsgált területet. Ennek megfelelően földszintes, többségében 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.

2. ábra: Agyaglik utcában a 223 hrsz-ú ingatlan (előtérben), a kép bal szélén látható bejáró a 224 hrsz-hez vezet

2.1. Tervezési területet érintő és szerkezeti jelentőségű közlekedési elemek

A terület a Fő utcáról nyíló Agyaglik utca 1x1 sávos aszfaltos útjairól közelíthető meg. Az utca nyílt árok és zöldsáv és járda nélküli. A közvilágítás az út túloldalán található. Az Agyaglik utca a Fő utca felől 8m szélességgel indul, majd pedig kiszélesedik 17m szélességre, majd tovább bővül közel 27m-re.

Tömegközlekedésként a 7682-os távolsági buszjárat érhető el a Dörgicse, autóbuszforduló megállóban 85 m-en belül.

2.2. Területhasználat

A tervezett módosítás kivett művelési ágú, magántulajdonban álló lakórendeltetésű ingatlanokat érint, belterületen.

Az összevonással érintett 222, 224 és 225 hrsz-ú ingatlanokon épületek állnak. A 222 és 224 hrsz-on a kis alapterületű ingatlanokon lakóépületek, a 225 hrsz-on egy kisebb gazdasági épület és gyümölcsös található.

A szomszédos 220/1 és 220/2 hrsz.-ú ingatlanokon (volt munkásszálló) szintén lakó- és gazdasági épületek állnak, udvara elhanyagolt, részben építési törmelékekkel, lerakatokkal borított.

3. A fejlesztési cél bemutatása, a változást szemléltető rajz

3.1. Tulajdonosi érdekek számbavétele

A 222, 224 és 225 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa szeretné az ingatlanait összevonni, valamint a szomszédos 220/1 hrsz-ú ingatlanból egy részt megvásárolni.

A tulajdonosi érdekek érvényesítéséhez szükséges az ingatlanokat jelenleg elválasztó övezethatárokat megszüntetni és a jelenleg három különböző építési övezetbe tartozó területet egy építési övezet alá vonni.

3.2. Beépítési terv, változási vázrajz

A fejlesztési igény megvalósításához nincs szükség a településszerkezeti terv módosítására, elegendő az övezethatár áthelyezése. A tervezés során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. Mint a későbbiekben is bemutatjuk, a területet nem érintik korlátozások.

Mivel a módosítási cél nem új épületek megvalósítását célozza, hanem a telekhatárrendezést és az ingatlanok jogi helyzetének rendezését, ezért beépítési terv nem készült. A telekcsoport újraosztásáról telekalakítási terv készült *(Gaál Róbert földmérő mérnök, ig.sz:7366)*.

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 a szomszédos ingatlanokkal, addig pedig a rajtuk lévő épületek megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők:

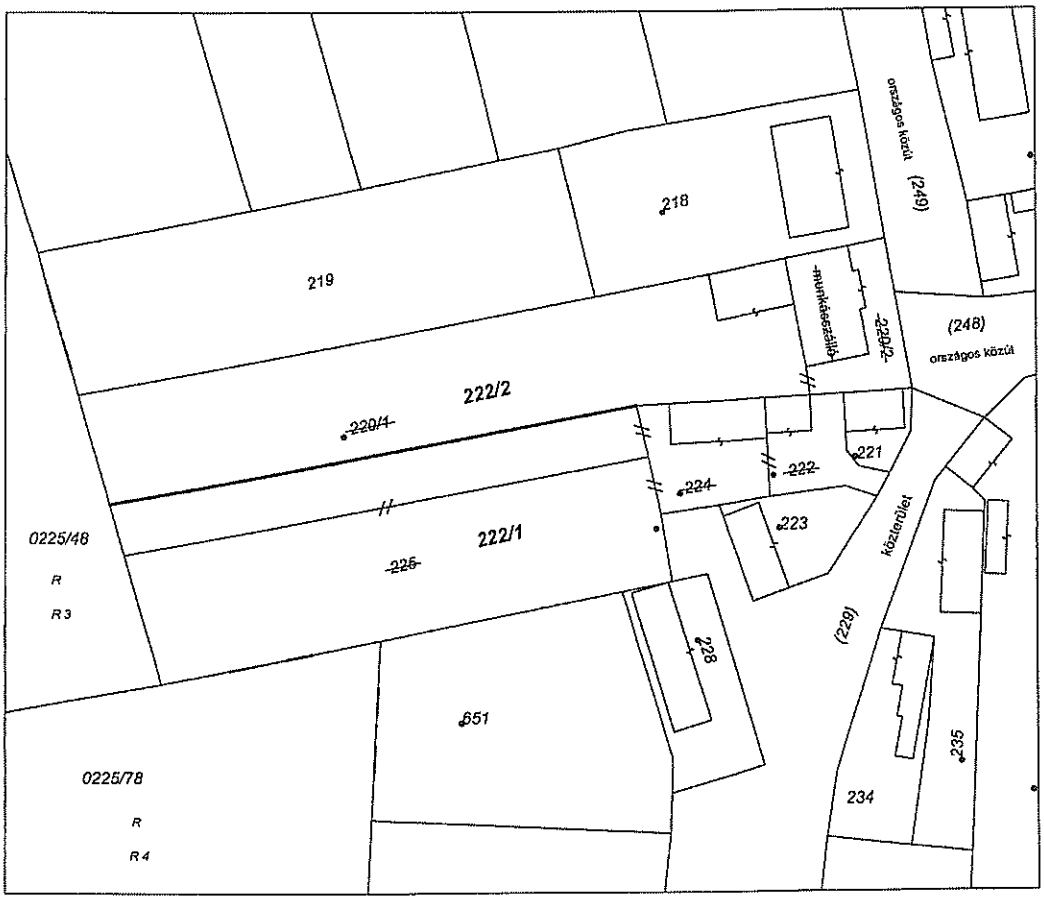
Gaál Róbert
8230. Balatonfüred, Vörösmarty u. 3.

Dörgicse
belterület

TELEKALAKÍTÁSI TERV

a 220/1, 220/2, 222, 224, 225 helyrajzi számú földrészletek telekcsoportjának újraosztásáról

M = 1:1000



Készítette: Balatonfüred, 2023. március 03.

Gaál Róbert
készítő/minőségtanusító

GAÁL RÓBERT
FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK
8230 Balatonfüred, Vörösmarty u.3.
P.H.

Ing.rend.min.sz: 0690/1990 , GD-T 19/0114
Földmérő ig.sz: 7366

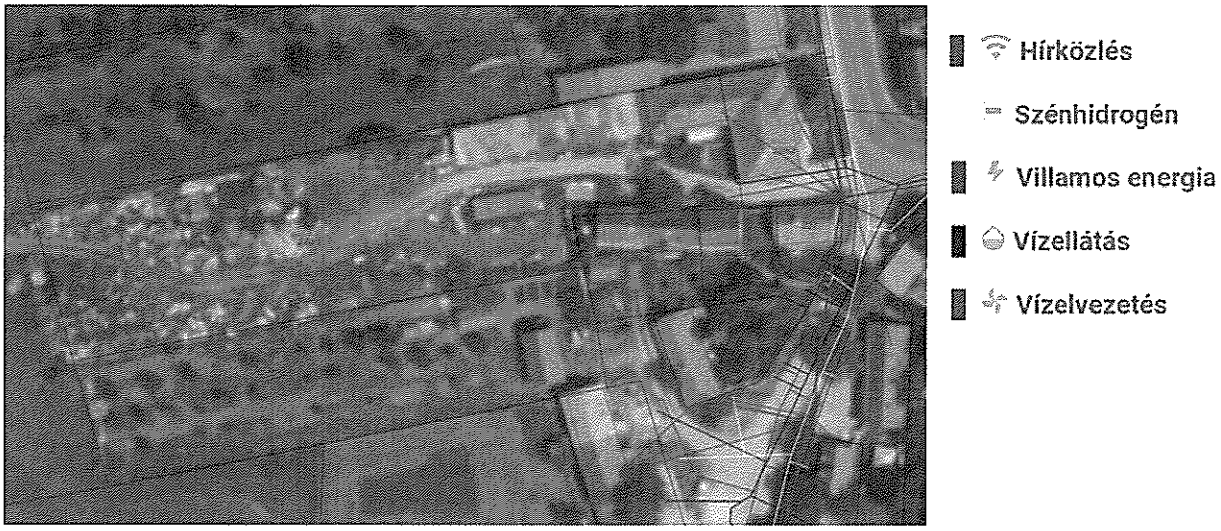
3. ábra: A fejlesztési területre készült telekalakítási terv

4. A MÓDOSÍTÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A szabályozási módosítással érintett terület a teljes közműellátással rendelkező országos 7338 jelű mellékúthoz csatlakozik. Az országos mellékútba (Fő utca) bekötő Agyaglik utcával párhuzamosan haladó kisfeszültségű elosztó szabadvezeték szolgáltatja a vizsgált ingatlanok elektromos energiáját, amelynek a szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

A Magyar Telekom Zrt. hírközlési szolgáltatása az Agyaglik utcában halad föld alatti és föld feletti vezetékeken.

A 222 és a 220/2 hrsz-ú ingatlanokra be van vezetve a gáz és a víz az Agyaglik utca felől. A gázellátást az E.GAS Kft., a vízellátást és a szennyvíz elvezetését a Bakonykarszt Zrt. biztosítja.



4. ábra: A fejlesztési terület közműellátottsága (forrás: E-közmű)

A meglévő épületek teljes közműellátással rendelkeznek, minden közmű a telken belül rendelkezésre áll. A megismert információk alapján a telekcsoport újraosztásán túl új épületek építése, épületbővítés nem tervezett. A kérelem alapjául szolgáló változási vázrajz szerint létrejövő új telken a beépítési tartalék 178 m^2 lesz, ami kisebb, mint a jelenleg érvényesíthető építési lehetőség, így a közműszolgáltatások felbővítésének igényével nem kell számolni. Ezen okból kifolyólag új beköltözőkre sem kell számítani, **a módosítás az Önkormányzat számára többlet műszaki- és humáninfrastruktúra fejlesztési feladattal nem jár.**

A csapadékvíz késleltetett elvezetésére és helyben történő elszikkasztására a fizikai lehetőségek adottak.

5. A MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

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 fejlesztési terület érinti a védett Nemzeti Parki területet (amivel Dörgicse teljes belterülete érintett), ugyanakkor szerkezeti tervi változással nem jár, új beépítésre szánt terület létrejöttét nem célozza, így a kijelöléssel nem ellentétes.*

Dörgicse közigazgatási területét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet szerint a HUBF20016 kódjelű Öreg-hegyi riviéra Natura 2000-es különleges természetmegőrzési terület érinti.

► *A fejlesztési terület a Natura 2000-es területet nem érint.*

A települést az ökológiai hálózat nagy területen lefedi. Az erdőségek magterület övezetével érintettek, a kapcsolódó szőlőhegyek pedig jellemzően pufferterület övezetével érintettek. A belterület túlnyomó többségében az ökológiai hálózattal nem érintett.

► *A fejlesztési terület a ökológiai hálózat területét nem érint.*

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 fejlesztési terület az ex lege védett országos természeti emlékektől és azok védőterületétől a min. 1,2 kilométerre található, így nincsen rájuk hatással.*

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 fejlesztési terület helyi jelentőségű természetvédelmi értéket nem érint.*

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

► *Az egyedi tájértékek frissített adatbázisa alapján a fejlesztési céllal közvetlenül érintett 224 hrsz-ú ingatlanon található épület 26. sorszámon, a közvetetten érintett 221 hrsz-ú ingatlanon található épület 27. sorszámon egyedi tájértékként nyilvántartott, védelemre javasolt lakóépület.*

Dörgicse község 2020-ban elkészítette az Örökségvédelmi hatástanulmányát. A hatályos településrendezési eszközök és a településképi rendelet az örökségvédelmi hatástanulmány alapján készült.

► *A fejlesztési terület műemléket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyet nem érint, azoktól min. 180 méterre található, így nincsen rájuk hatással.*

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

► *A fejlesztési terület a TKR tervezetben szereplő védelem alá vonni tervezett épületet közvetlenül nem érinti, de közvetetten a 223 hrsz-on elhelyezkedő lakóépületet érinti.*

6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A kérelmezett módosítás nem teszi szükségessé a településszerkezeti terv módosítását. A hatályos településrendezési eszközök készítésekor a területrendezési eszközök és fejlesztési dokumentumok vizsgálata és a készülő tervekkel való megfeleltetése megtörtént.

6.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA - A HATÁLYOS FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

6.1.1 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Dörgicse Község 2020- 2030-ra vonatkozó Településfejlesztési Koncepciója a fejlesztési területtel összefüggő céljai:

Megyei koncepció	Dörgicse átfogó fejlesztési célja	Dörgicse részcélja
Munkahelyteremtés terén alapvető cél a versenyképes jövedelmet nyújtó és egész éves állások biztosítása a lakosság számára, növelni a januártól decemberig történő foglalkoztatást	*Területtakarékos fejlesztések*	Nem zavaró hatású ipari, gazdasági létesítmények elhelyezésének engedélyezése, Lakóterületi fejlesztések átgondolása, visszafogott fejlesztési terület kijelölés
Cél a legnagyobb jövedelemtermelő, de szezonális idegenforgalmi ágazat mellett a gazdasági több lábon állás megteremtése	*A szőlészet-borászat, a mezőgazdaság turisztikai és gazdasági jelentőségének növelése*	Major és környezetének rendezése, tájba illesztése, működő funkció befogadása, többcélú hasznosítása Történeti szőlőterületek védelme, a szőlő és bortermelés fejlesztése
Helyi mezőgazdasági termékek előállításának támogatása, szőlőtelepítés elősegítése, spekulánsok visszaszorítása	*Területtakarékos fejlesztések*	Foghíjak beépítésének szabályozása a többi tervezett funkcióval összhangban, Lakóterületi fejlesztések átgondolása, visszafogott fejlesztési terület kijelölés.

Területtakarékos fejlesztések:

- Lakóterületi fejlesztések átgondolása, visszafogott fejlesztési terület kijelölés
- Foghíjak beépítésének szabályozása

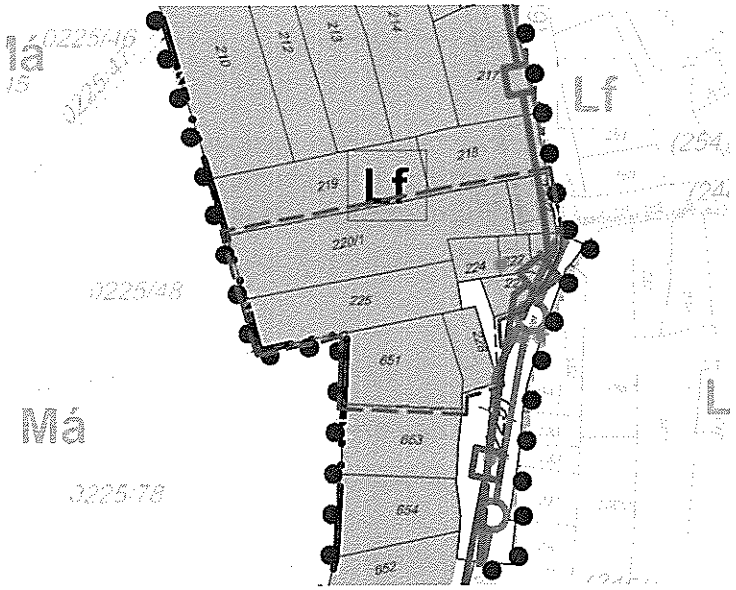
A Településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőkép, átfogó célok és főbb elvek a jelen fejlesztési elképzeléshez képest nagyobb léptékű célkitűzéseket és beavatkozásokat fogalmaznak meg. A területre vonatkozóan releváns specifikus célok, konkrét fejlesztések, projektek nem lettek rendelve. A vizsgált ingatlan nem tartozik egyetlen akcióterülethez sem.

6.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

6.2.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Dörgicse Község Településszerkezeti Tervét a képviselő-testület 2023. júniusában fogadta el a 64/2023. (VI. 29.) sz. Kt. határozattal. A dokumentum azóta nem módosult.

A konkrét módosítással érintett ingatlan a településszerkezeti terven 'Falusias lakóterület' területfelhasználási egységben szerepel.



5. ábra: A tervezési terület a hatályos szerkezeti terv kivágatán

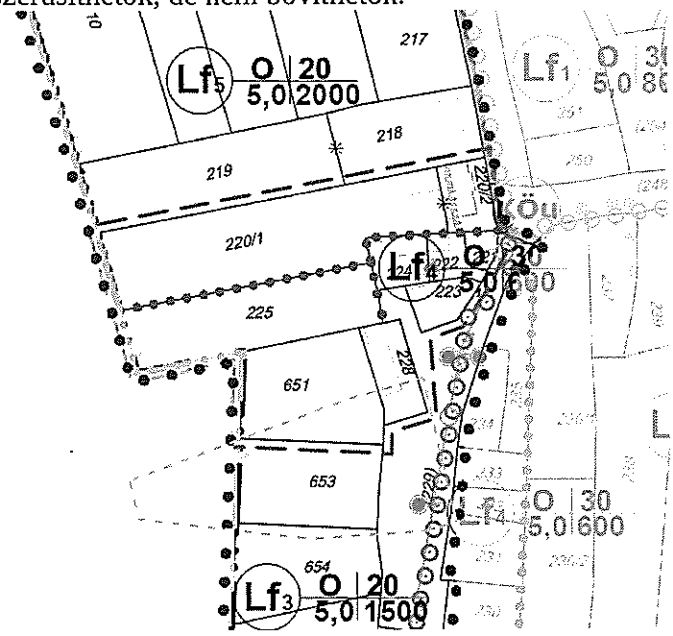
„1.2.1. fejezet: Falusias lakóterületek (Lf)

A falusias lakóterület elsősorban lakófunkcióra, valamint a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál."

6.2.2. Hatályos Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

Jelenleg a módosítással érintett területekre a Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VII. 3.) sz. önkormányzati rendelete érvényes. Ennek 1. számú melléklete tartalmazza a község belterületi Szabályozási tervét.

A konkrét módosítással érintett ingatlanok 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.



6. ábra: A tervezési terület a hatályos szabályozási terv kivágatán

A területre jelenleg a következő előírások érvényesek:

„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 m 2 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 homlokvonalról nézve jobb- és baloldali szomszédos épületek homlokvonaltól való távolságának mértéke közé eshet.

(13) A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott „történeti településrész/ófalu" területeken az elsődleges funkciójú épület és az utcai telekhatár távolsága a 2-2 szomszédos épület kialakult előkerti méreteinek intervallumába essen. Ennek hiányában az előkert 2,0 méter."

	Lf-3	*Lf-4*	***Lf-5***
Kialakítható, beépíthető legkisebb telekterület:	*1.500 m²*	*600 m²*	***2.000 m²***
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 kerékárút 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.

6.2.3. Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2019(IX.2.) önkormányzati rendelete a község településképének védelméről (módosítása folyamatban)

Az épületek általános formálása, anyaghasználata, homlokzati megjelenése, kerítések:

„18. § (1) A település belterületének harmonikus településkép kialakítása érdekében az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) a területen 1m-nél nagyobb terepalakítás – feltöltés, bevágás – nem készíthető

b) az épületek tömegformálásánál kialakult beépítés esetében az illeszkedés szabályait betartva, a védett értékeket hordozó épített örökség tiszteletben tartása mellett lehet új építményt építeni, vagy a meglévőt felújítani, átalakítani, bővíteni,

c) új beépítésnél, mértéktartó tömegformálással helyezhető el építmény,

d) az épületek anyaghasználatánál törekedni kell a hagyományos építőanyagok alkalmazására,

e) az épületek a kialakult állapotra vonatkozó eseteket kivéve meghatározóan, a beépítettség 80 %-át meghaladó mértékben magastetővel építhetők,

f) a magastető hajlásszöge 30-45 fok,

g) az épületek magastetős tetőfelületein az adott tetősík legfeljebb 20%-a bontható meg tetőfelépítménnyel, tetősíkablakkal, bevilágító felülettel vagy egyéb a tetőfedő anyagtól eltérő anyagú felületrésszel,

h) a magastetőn alkalmazható tetőfedő anyag cserép, betoncserép vagy természetes alapanyagú pikkelyes tetőfedő anyag (pala), homokszórt fémlemez.

i) a tetőfedő anyag színe a természetben fellelhető vagy hagyományos égetett eljárással készülő tetőfedő anyag színével harmonizáló színű tetőfedő anyag lehet,

j) az épületeken alkalmazható fémlemez fedés, illetve bádogos szerkezetek színe illeszkedjen a tetőfedő anyag színéhez.

k) A közterület felöli telekhatáron tömör és áttört kerítés egyaránt létesíthető telektömbönként, illetve utcaszakaszonként lehetőleg az utcában kialakult állapothoz, illetve a települési hagyományokhoz illeszkedő egységes módon

l) a települési hagyományokhoz illeszkedő kerítés:

la) téglaanyag esetén 25x25cm, vagy 38x38cm pillérmérettel, vakolt felülettel

lb) betonelem esetén 30x30cm, vagy 40x40cm pillérmérettel, vakolt felülettel

lc) mindkét esetben 60 cm magas lábazat fölötti lécbetétes vagy kovácsoltvas kerítés mezőkkel, alakítható ki.

m) a kerítésmezőhöz hasonló módon kialakított kétszárnyú fa vagy kovácsoltvas kapu, a kapu két oldalán legalább 38x38 cm vagy 40x40 cm keresztmetszetű pillérrel készüljön, vakolt kivitelben.

n) a kerítésfalat és a kapupillért, valamint a kerítéspilléreket beton vagy műkő fedkő fedje

o) A helyi védettség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen belül kerítés kizárólag településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően építhető.

p) Telken belül az egyes külön használatú telekrészek drótfonatos kerítéssel vagy élősövénnyel választhatók el. Telken belül egyéb más kerítés nem létesíthető.

(...)

19. § (1) Lábon álló kerti tető, és épületnek nem minősülő kerti építmény az ingatlanon 1 db épülhet, fa szerkezetből, a 18. § (1) bekezdés h) és i) pontja szerinti tetőhéjazattal, és magas tetős kialakítással készülhet.

(2) Nyitott fedetlen gépkocsi beálló kivételével melléképület utcáról nem nyílhat.

(3) Melléképület homlokzatát hagyományos vakolt felülettel kell készíteni, fa, fém homlokzati burkolás nem megengedett.

(4) A melléképület a főépület anyagából készüljön, azzal egyező homlokzati felület és héjazat kialakítással.

(5) Melléképületet konténerből és egyéb nem épületnek és építménynek nem minősülő tárgyból létrehozni nem lehet."

Alsódörgicse – ófalu területére vonatkozó részletes előírások

„22. §.

(2) Új épület építése, épület újraépítése esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.

(3) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotnak megfelelő beépítési arányokat, valamint a homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni. Az eredetitől eltérő, tetősíkból kiugró tetőfelépítmény nem készíthető, tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének tetősíkban fekvő, egyedi bevilágító megoldással történhet Nádfedés esetén az egyenes és íves vonalú álló tetőablak megengedett.

(5) A 18. § (1) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:

a) új épület építése esetén a környezetnek megfelelő, kialakult állapot szerinti beépítés követendő,

b) a meglévő telekformák megőrzendők, a telkek hossztengellyel párhuzamos tovább osztása nem megengedett

c) az előkert mélysége illeszkedjen a két szomszédos ingatlan beépítési vonalához

d) az épület jellemző tetőidoma merőleges legyen az utca vonalára, de figyelembe kell venni az utcában kialakult állapotot.

- az épületek tetőcseréje esetén a jellemző tetőidom merőleges legyen az utca vonalára, tetőhajlás 40°

f) tetőfedő anyagként kerámiacserép és természetes palafedés és nádfedés alkalmazható; hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindely fedés nem készülhet. A tetőfedő anyag színe vörös, vöröses barna, természetes palafedés esetén grafit. Fémborítás kizárólag kiegészítő szerkezetként készülhet – épületbádogozás - grafit színben

g) tetőfelépítmény, többszörösen tagolt tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,

h) tetőfelület eresznél történő törésével járó előtető kialakítás nem megengedett, helyette a tetőszerkezettel fedett tornác készülhet,

i) új épület építése esetén az épület utcafronti maximális szélessége illeszkedjen a környezetben kialakult homlokzati szélességekhez. A homlokzati szélességet az épület hosszának utcafronti oldaláról nézve 1/3-án meg kell tartani

j) a homlokzat színezése fehér, világos szürke

k) az épület utcafrontján garázskapu nem létesíthető,

l) nyílászáró színezése természetes, natúr fa vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai), az ablakok külső árnyékolására a spaletta vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni,

(m) Az új, vagy cserére szoruló nyílászárók utcai homlokzati megjelenés felől csak hagyományos, faanyagúak, illetve fa hatását keltő műanyag nyílászárók lehetnek.

n) nem szabályos, vékony hasítottkő burkolás az ablakok körül nem megengedett,

o) utcafronti kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes,

- a meglévő tömör kőkerítéseket meg kell tartani

q) az utcafronti kerítések építésénél, felújításánál figyelembe kell venni a területen történelmileg kialakult „bástyás" rendszert, miszerint a kerítés mezőket egymástól falazott pillérek választják el. Jellemzően a nagykapu a kiskapu mellé kerüljön, széleiken, és közöttük választó pillérekkel. A pillérek fedkővel zárulnak.

r) az utcafronti kerítés betonelemből – zsalukőből – kizárólag vakolt felületképzéssel készülhet, a 18. §(1) bekezdés l) pontja szerint

s) Az utcafronti kerítés tömören kőből akkor készülhet, ha felületét legalább 50%-ban örökzöld futónövény fedi. Az új kőkerítés átlagos szemmagasság felett nem készülhet.

sz) a területen kerítés, előre gyártott beton és fémkerítéselemből nem készülhet.

t) a területen látszó szerelt kémény nem készülhet

u) az állattartó építmények és egyéb melléképületek, a főépület vonalában, azzal azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhetnek.

(6) A területen lakófunkcióval konténerház, mobilház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház) nem helyezhető el,

(7) Az új, vagy cserére szoruló nyílászárók utcai homlokzati megjelenés felől csak hagyományos, faanyagúak, illetve fa hatását keltő műanyag nyílászárók lehetnek.

(8) Tagozatos, díszítések, falazott, húzott párkányok javításakor és felújításakor az építészeti tagozatok, homlokzati felületek helyreállítása, javítása, színezése csak az eredeti megjelenéssel azonosan, az eredeti anyagokkal és építési megoldásokkal kompatibilis módon készülhet.

(9) Napelem az épületek közterület és utca felőli tetőfelületein nem helyezhető el.

(10) A XIX. századi kataszteri térkép alapján beazonosítható, megmaradt épületek helyükön újítandók fel, bontásuk esetén teljes, megfelelő dokumentálásuk szükséges. Elbontásuk után az új épület az előzővel azonos helyen és méretben a helyi építési hagyományoknak megfelelően kell felépüljön.

(11) A területen, új építések esetén, törekedni kell a karakteres (jellegzetes) falusi léptéket megtartó tömeg- és homlokzatalakítású, a falusi jelleget erősítő, építészeti megoldásokra."

6.2.4. A 282/2024. (IX. 30.) KORM. RENDELET A TELEPÜLÉSI ZÖLDINFRASTRUKTÚRÁRÓL, A ZÖLDFELÜLETI TANÚSÍTVÁNYRÓL ÉS A ZÖLD VÉDJEGYRŐL

„8. § (1) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét.

(2) Zöldtérfogat csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldtérfogatot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejlett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a fejlesztés előtti zöldtérfogatát.

(3) A (2) bekezdés szerinti pótlást

a) építési engedélyhez kötött építési tevékenységnél a használatbavételi engedély véglegessé válásától,

b) egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnél a használatbavétel tudomásulvételének időpontjától, vagy

c) a kivitelezési dokumentáció alapján végezhető vagy kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységnél a műszaki átadás-átvétel időpontjától számított 1 éven belül kell elvégezni.

(4) A zöldfelület zöldtérfogatának mennyiségi meghatározásához az 1. melléklet szerinti általános növény-egyenértékűség számítási módszertant kell alkalmazni.

16. § (1) Fás szárú növény a telek azon részén és oly módon telepíthető, hogy az – figyelemmel az adott faj, fajta tulajdonságaira, növekedési jellemzőire, szakszerű kezelésére –

a) az emberi életet nem veszélyeztetheti,

b) a biztonságos közlekedést nem akadályozhatja és
c) nem okozhat kárt a meglévő építményekben, létesítményekben, valamint nem akadályozhatja azok biztonságos működését, megközelítését.
(2) A használó köteles gondoskodni a telken lévő fás szárú növények fenntartásáról, az adott faj tulajdonságainak megfelelő, szakszerű kezeléséről – így különösen víz- és tápanyag-utánpótlásról, metszésről, növény-egészségügyi beavatkozásról –, valamint szükség szerinti pótlásáról."

► A tervezéssel érintett ingatlanokon jelenleg is épületek állnak. Jövőbeni esetleges épületbővítés, illetve egyéb építési tevékenység esetén a fenti előírásokat figyelembe kell venni.

„27.§ (1) Az építési engedélyhez kötött építési tevékenységekkel érintett telkek közül zöldfelületi tanúsítvány készítése az 5000 m^2 összes hasznos alapterületet meghaladó
e) építési beruházások
zöldfelülete esetében kötelező."

►Lsd. előző pont.

6.3. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

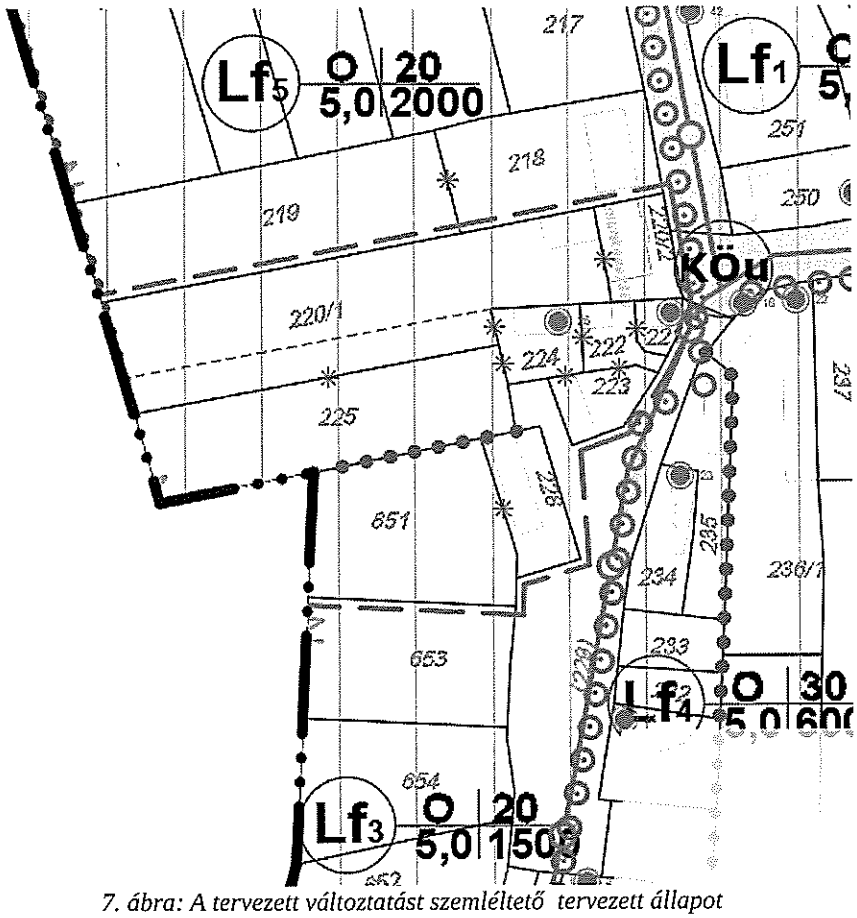
A jelenleg érvényben lévő szabályozási terv a telkek között húzódó övezethatárokkal korlátozza a tulajdonosi szándék szerinti telekalakítást:

- Az övezethatár minden esetben kötelező telekhatárnak minősül a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése alapján.

A fentiek ismeretében az ingatlanokhoz tartozó Szabályozási tervet a következők szerint kérelmezzük módosítani:

- A 221-224 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó Lf4 falusias lakóterület övezetének törlése és Lf5 építési övezetbe történő átsorolása,
- Az Lf3 és Lf5 övezeteket elválasztó övezethatár áthelyezése a 220/1 és 225 hrsz közös telekhatáráról délre, a 225 hrsz, valamint a 651 és 228 hrsz-ek közös telekhatárára,
- A 220/1 hrsz-re a benyújtott telekalakítási terv alapján tervezett telekhatár jelölés elhelyezése,
- Javasolt megszüntető jelek elhelyezése a 222, 224, 225 és 220/1 hrsz-ek között.

Az építési övezetek paraméterezésének megváltoztatása nem szükséges.



7. ábra: A tervezett változtatást szemléltető tervezett állapot

A tervezett változtatás hatására a 222, 224 és 225 hrsz-ú ingatlanok teljes területének és a 220/1 hrsz-ú ingatlan egy részének összevonása által létrejövő új telek nagysága 3.420 m² lesz, ami meghaladja az Lf-5 övezetben kialakítható és beépíthető legkisebb telekméretet. Ahhoz, hogy megállapítható legyen, lesz-e többlet építési jog a módosítást követően, össze kell hasonlítani a kiindulási és a végállapot közötti különbségeket:

Kiindulási állapot:

- 222 hrsz - kivett lakóház, udvar:

  Lf-4 építési övezet.
  Telekméret: 238 m².
  Lakóépület(1) területe: 47 m² *(19,75%).*

  Lf-4 övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 600 m², amit az ingatlan nem teljesít, így nem építhető be, a meglévő épület nem bővíthető. **Nincs építési jog.**

- 222 hrsz - kivett lakóház, udvar:

  Lf-4 építési övezet.
  Telekméret: 363 m².
  Lakóépület(2) területe: 113 m², fedett nyitott kerti építmény(3) területe: 20 m².
  Teljes beépítettség: 133 m² *(36,63%).*

  Lf-4 övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 600 m², amit az ingatlan nem teljesít, így nem építhető be, a meglévő épület nem bővíthető. **Nincs építési jog.**

- 225 hrsz - kivett beépítetlen terület:

  Lf-3 építési övezet.
  Telekméret: 1993 m².

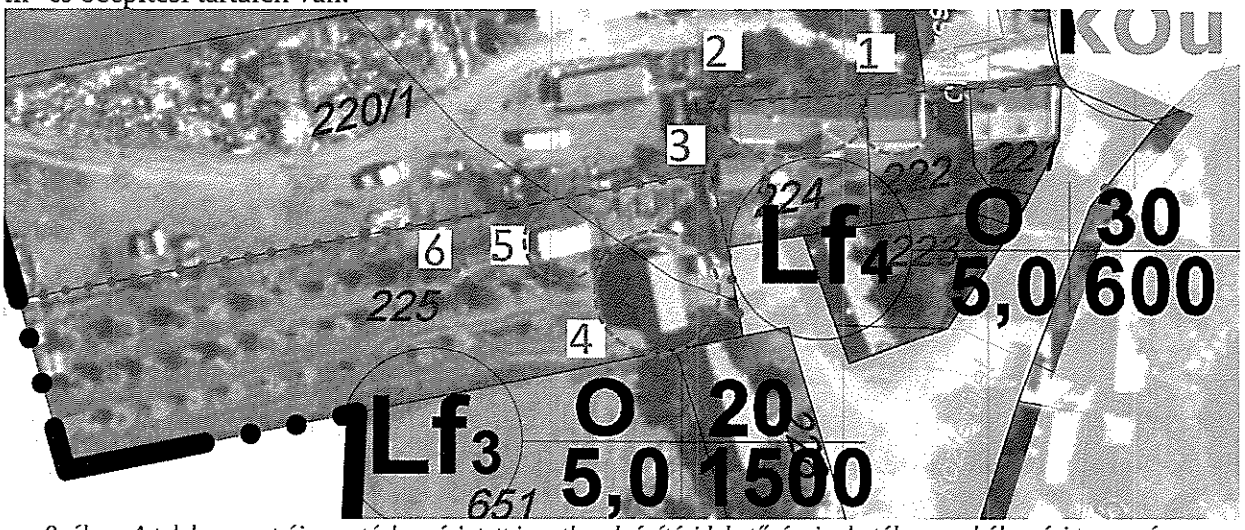
Fedett, két oldalról nyitott traktortároló[4] területe: 60 m^2, zöldség- és szerszámtároló építmény[5] területe: 24 m^2, továbbá egy üvegház[6] ami a vonatkozó jogszabályok szerint nem számít bele a beépítettségbe.
Teljes beépítettség: 84 m^2.

Lf-3 övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 1.500 m^2, amit az ingatlan teljesít, ugyanakkor a telken már két épülettömeg van jelen, így a HÉSZ 20. § (5) szerint új épület már nem létesíthető, ellenben az épületek bővíthetők az előírt beépítés mértékéig.

Az Lf-3 övezetben a beépíthetőség 20%, de a HÉSZ 20. § (10) szerint a max. beépíthetőség meghatározásánál a telkek 1000 m^2 fölötti területeinek csak 50%-a számítható be. A 225 hrsz beépíthetősége tehát az 1993 m^2-es telekméretből kiindulva az alábbiak szerint alakul:

Bázis alapterület: 1000 m^2 + (993*0,5) m^2 = 1496,5 m^2.
Beépíthetőség: 1496,5 m^2 * 0,2 = 299,3 m^2
Meglévő épületek bővíthetősége: 299,3 m^2 – 84 m^2 = **215,3 m^2**

Megállapítható tehát, hogy az érintett ingatlanokon együttesen a jelenlegi szabályozás szerint 215,3 m^2-es beépítési tartalék van.



8. ábra: A telekcsoport újraosztásban érintett ingatlanok építési lehetőségei a hatályos szabályozási terven és az ortofotón. A szóban forgó ingatlanokon meglévő épületeket rózsaszín kör és számozás jelzi.

Tervezett állapot:

- 222, 224, 225 hrsz-ek, valamint a 220/1 hrsz egy része:

  Lf-5 építési övezet.
  Új telekméret: 3420 m^2.
  Meglévő épületek együttes területe: 264 m^2.

  Lf-5 övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 2000 m^2, amit az ingatlan teljesíteni fog, ugyanakkor az új telken az összevonások után már több épülettömeg is jelen lesz, így a HÉSZ 20. § (5) bekezdése szintén érvényesül, azaz új épület már nem lesz építhető, ellenben az épületek bővíthetők az előírt beépítés mértékéig.

  Az Lf-5 övezetben a beépíthetőség 20%, de a HÉSZ 20. § (10) bekezdése itt is érvényes, így a max. beépíthetőség meghatározásánál a telkek 1000 m^2 fölötti területeinek csak 50%-a számítható be. Az új telek beépíthetősége tehát a 3420 m^2-es telekméretből kiindulva az alábbiak szerint alakul:

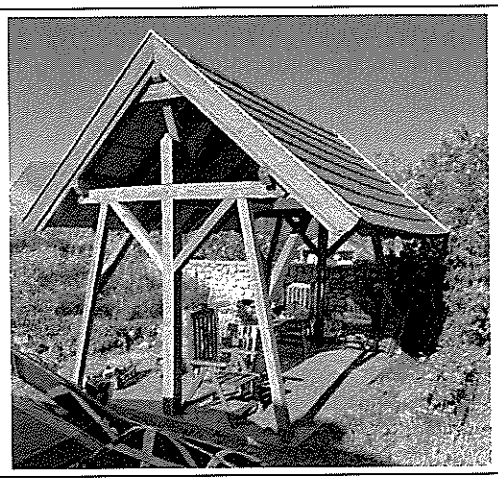
  Bázis alapterület: 1000 m^2 + (2420*0,5) m^2 = 2210 m^2.
  Beépíthetőség: 2210 m^2 * 0,2 = 442 m^2
  Meglévő épületek bővíthetősége: 442 m^2 – 264 m^2 = **178 m^2**

Összességében tehát a kérelemhez csatolt változási vázrajz szerinti tervezett állapotban kisebb beépítési tartalék keletkezik, mint amekkora a hatályos állapotban van.

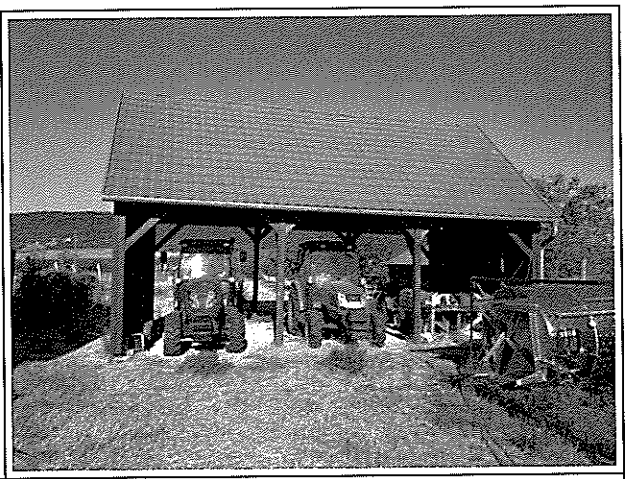
A kérelemmel érintett ingatlanoktól északra elhelyezkedő 220/1 hrsz megmaradó telekrésze a 220/2 hrsz-el összevonva 2.863 m^2, beépítettsége az épületek (a földhivatali térképen feltüntetett épületeken túl az ortofotón megjelenő épületeket is beleszámítva) cca. 575 m^2-es együttes alapterületével éppen 20%-ot tesz ki.

A tervezet szerint az Lf-4 övezet teljesen megszűnik. A telekalakítási tervből kimaradó 221 és 223 hrsz-ú ingatlanok a hatályos terv szerint sem voltak beépíthetők, mert telekméretük nem érte el a minimálisan előírt 600 m^2-t, így az építési lehetőségeiket tekintve nem történik változás a terv hatására, a rajtuk lévő épületek megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

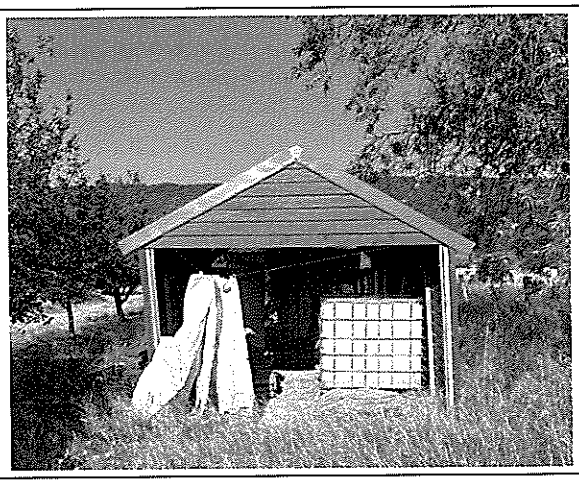
A felsorolt épületek a következők:



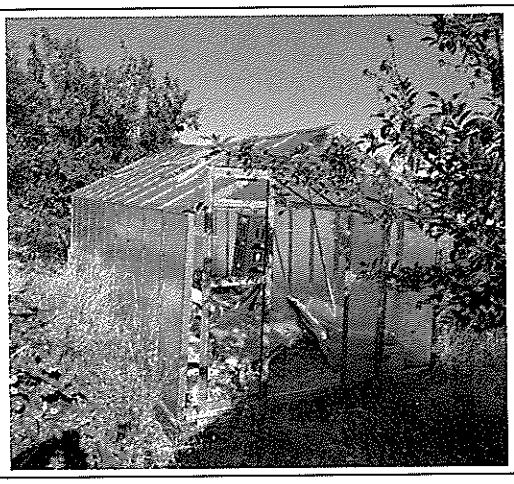
3. sorszámmal jelölt kerti szaletli, árnyékoló



4. sorszámmal jelölt traktorbeálló



5. sorszámmal jelölt kerti zöldség- és szerszámtároló



6. sorszámmal jelölt üvegház