A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- Településrendezési szerződés megalapozásához -

Dörgicse 074 hrsz-ú út egy szakaszának megszüntetése céljából

2026. július

MEGBÍZÓ:

Madarász Gábor

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ:

Szabó Bence

TERVEZŐ:

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

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

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

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés....4

2. A módosítás területe és környezetének, hatásterületének bemutatása....7

2.1. Tervezési területet érintő és szerkezeti jelentőségű közlekedési elemek....8

2.2. Területhasználat....9

3. A fejlesztési cél bemutatása, a változást szemléltető rajz....9

3.1. Tulajdonosi érdekek számbavétele....9

3.2. Beépítési terv, változási vázrajz....10

4. A módosításhoz kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések....10

5. A módosítások várható környezeti hatásai és követelményei....11

6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója....13

6.1. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása — A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai....13

6.2. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása....13

6.2.1. Hatályos településszerkezeti terv....13

6.2.2. Hatályos Helyi építési szabályzat és szabályozási terv....14

6.2.3. Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2019(IX.2.) önkormányzati rendelete a község településképének védelméről (módosítása folyamatban)....17

6.2.4. A 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről....18

6.3. A szabályozás módosításának szükségessége, szabályozási javaslat....18

1. BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv a Dörgicse 074 hrsz-ú út egy szakaszának megszüntetése céljából szükséges településrendezési eszközök módosítását készíti elő.

A Megrendelő a 073/1 és 075/2 hrsz-ú ingatlanoknak a tulajdonosa, amely két ingatlanát a (074) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú – valóságban is létező – földút választja el. A területen a tulajdonosnál már áll egy présháza, ami a jelen formájában jogilag nem rendezett. A tulajdonos az összevonásra kerülő ingatlanán szőlőt kíván telepíteni és a présházat felújítani, amit a jelenlegi Mk-k övezetű területen 2.700 m2-es minimum telekmérettől tehetne meg.

Az ingatlanra jelenleg érvényes szabályozás keretei között nem valósítható meg az elképzelés, így szükségessé válik a szabályozási terv módosítása oly módon, hogy a (074) hrsz.-ú út áthelyezésével lehetővé váljon a 073/1 és 075/2 hrsz-ú ingatlanok összevonása. Ezáltal övezetváltás nélkül teljesíthetők az építési feltételek.

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 I. számú módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv tartalmáról

Dörgicse község településrendezési eszközeinek I. 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 külterületén, az ’Erdei’ megnevezésű dűlőn helyezkedik el a balatonudvari közigazgatási határ közelében. Dörgicse ezen részét kisparcellás, korábban szőlős, ma már inkább jellemzően felhagyott, gyepes, fás, néhol kert, szőlő vegyes művelésű területek jellemzik. A dűlőben túlnyomó többségében azonos tömegformálású pinceépületek fordulnak elő nagy számban. A tervezési területet keletről, délről és nyugatról beerdősült terület, északról vegyes területhasználatú, épülettel ellátott ingatlan határolja.

1. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése Dörgicsén

Dörgicse Településképi Arculati Kézikönyve a településképi szempontból meghatározó, helyi védelemre javasolt ’történelmi szőlőhegyek’ karakterterületébe sorolja a vizsgált területet. Ennek megfelelően a szőlőhegy ezen része különböző korú és építészeti minőségű pincékkel, présházakkal beépített. Jellemzően földszintes, többségében lejtőirányra merőleges tájolású, oromfalas építésű, sátortetős, cca. 60, 90, 120 m^2-es présházakat találunk az átlagos 4-7000 m^2-es telkeken, ugyanakkor szinte mindegyikük tetőtérbeépítéses, hétvégi házként vagy állandó lakóhelyül szolgáló épületek.

2. ábra: A fejlesztési terület környezetében fellelhető épületállomány

2.1. TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ÉS SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMEK

A tervezési terület külterületi elhelyezkedéséből adódóan csak keskeny földutakról közelíthető meg. A 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 kis részben a kert- és szőlőműveléshez kapcsolódó mezőgazdasági tevékenységek kiszolgálása, nagyobb részben a ma már

nyaralóként, hétvégi házként használt ingatlanok személygépjárműves 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 fele művelt tényleges és ezen területek is csak átlagosan 4-7.000 m^2-es kiterjedésű kisbirtokok.

3. ábra: A fejlesztési terület körüli úthálózat (önkormányzati közút – sárga kitöltés; turistaút,gyalogút – narancs körvonal)

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

Az áthelyezéssel érintett konkrét (074) hrsz-ú útszakasz átmenő forgalmat nem bonyolít, csak az út mentén elhelyezkedő 5 db épületet szolgálja ki. Az úttal határos telkeknek a (074) hrsz-en kívül más közúti útkapcsolata is van, továbbá a (074) hrsz nem zsákutca, hanem kelet felől is megközelíthető.

2.2. Területhasználat

A tervezett módosítás települési viszonylatban 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 szőlő helyett gyepes felszínborítás található.

3. A fejlesztési cél bemutatása, a változást szemléltető rajz

3.1. Tulajdonosi érdekek számbavétele

A módosítás a 075/2 és 073/1 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosának kérésére történik, akinek az ingatlanjait a (074) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú – valóságban is létező – földút választja el. A területen a tulajdonos szőlőt kíván telepíteni és a 075/2 hrsz-on álló 126 m^2-es házának jogi helyzetét kívánja rendezni.

A tulajdonosi érdekek érvényesítéséhez szükséges az önkormányzatú út áthelyezése annak érdekében, hogy az 75/2 és 073/1 hrsz-ú ingatlanok összevonhatóvá váljanak, ugyanis a hatályos HÉSZ az Mk-k övezetbe tartozó területen 2.700 m^2-es minimum telekmérettől tehetne meg. Az 075/2 hrsz 886 m^2, míg az 073/1 hrsz 3.957 m^2 területű. Együttes kiterjedésük 4.843 m^2, amivel a meglévő épületnek helyet adó 075/2 hrsz jogilag megfelelő alapterületű ingatlanná bővül.

3.2. Beépítési terv, változási vázrajz

A fejlesztési igény megvalósításához a településszerkezeti terv módosítására van szükség, ugyanakkor az Mk-k övezet építési paraméterek módosítása sem szükséges. A tervezés során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. Mint a későbbiekben is bemutatjuk, a területet nem érintik építési korlátozások.

Mivel a módosítási cél nem új épületek megvalósítását célozza, hanem a telekhatárrendezést és az ingatlanok jogi helyzetének rendezését, ezért beépítési terv nem készült. Tekintettel arra, hogy a tervezett változtatás eredményeként az Erdei dűlőre jellemző Mk-k övezet építési paraméterei (elhelyezhető funkció, épületméret, beépítettség, településképi előírás stb.) nem változik, a beépítési terv a kérés alátámasztásához nem szükséges.

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

Az Erdei dűlőn nincs közműhálózat kiépítve, csak Balatonudvari felől érkezik a villamosenergia hálózat. A fejlesztési terület északkeleti sarkáig (074 hrsz) kisfeszültségű elosztó légvezetéken, majd földkábelen folytatódva, míg a fejlesztési terület déli határán (072 hrsz) szintén földkábelen érkezik az elektromos áram, amelynek a szolgáltatója az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

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

A közműhálózat egyéb elemei több kilométerre húzódnak a fejlesztési területtől, így kiépítésükre még hosszú távon sem lehet számítani.

A csapadékvíz elvezetése, a melioráció a szőlőhegyen nincs egységes rendszerben megoldva, de a telekstruktúra és a területhasználat mozaikosságából eredően ebből nem származik földhasználati probléma. A gyakori gyepes, fás felszínborítás, a váltakozó területhasználatok, a kisebb-nagyobb erdősávok, erdőtagok és a néhol megjelenő teraszolások eredőjeként a lefolyási tényező alacsony, a lehulló csapadék közvetlenül helyben elszikkasztásra kerül.

A benyújtott fejlesztési kérelem szerint az útáthelyezésen túl új épület építése nem tervezett. A hatályos HÉSZ előírásai szerint a területen legfeljebb egy kisüzemi szőlőtermesztési tevékenységhez

kapcsolódó, bortároláshoz és borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó funkciót (kóstoltatás) is betöltő gazdasági épület (présház) helyezhető el. Lakó-, illetve szállásfunkció nem engedélyezett, a beépítés közművesítettségi feltétele hiányos. Mivel a területen már áll épület, ezért új beköltözőkre nem kell számítani, továbbá a hiányos közműszolgáltatások kiépítése – közműpótlók útján – már megvalósult.

A módosítás az Önkormányzat számára az alábbi feladatokkal jár:

- önkormányzati törzsvagyon módosítása,
- közműfejlesztéshez való hozzájárulás,
- új út kiépítése legalább murvával, bazalttal burkolt, szórt épített "földút" minőségben,
- az út kiépítése földút szinten is bejelentés/engedély köteles tevékenység.

Többlet humáninfrastruktúra fejlesztési feladat nem jelentkezik.

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, 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 ökológiai hálózat pufferterület övezetét érinti. A tervezett fejlesztés az övezeti előírásokkal nem ellentétes.*

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 több 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.*

Dörgicse teljes közigazgatási területe a Tájképvédelmi terület övezetével érintett. Ezenkívül Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete fedi a történelmi szőlőhegyeket, így a fejlesztéssel érintett területet is.

► *A településen a hagyományos tájhasználathoz igazodó területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai és a településképi követelmények meghatározásra kerültek. Jelen fejlesztési elképzelés szerinti módosítások településszerkezeti tervi változásai a területfelhasználás eddigi rendjéhez igazodva történnek, továbbá az Erdei dűlő építési paramétereit, településképi követelményeit nem változtatja meg.*

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 területen egyedi tájértékként nyilvántartott, védelemre javasolt érték nincs*.

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. 550 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 nem érint*.

6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A kérelmezett módosítás szükségessé teszi a településszerkezeti terv módosítását. A hatályos településrendezési eszközök készítésekor a területrendezési eszközök és fejlesztési dokumentumok vizsgálata és a készülő tervekkel való megfeleltetése megtörtént, így most erre nincs szükség.

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

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	*Vonzó településkép, magas minőségű települési környezet kialakítása*	Szőlőhegyek képének megőrzése, a szőlőművelés ösztönzése, teljesen új épületek megjelenésének visszaszorítása.
		Az egyedi értékű dűlők – Agyaglik, Becce-hegy, Kisleshegy esztétikai és termelési – szőlőkultúra – értékeinek megmentése, erősítése.

A szőlészet-borászat, a mezőgazdaság turisztikai és gazdasági jelentőségének növelése:

- Történeti szőlőterületek védelme, a szőlő és bortermelés fejlesztése

Vonzó településkép, magas minőségű települési környezet kialakítása:

- A szőlőművelés ösztönzése
- Az egyedi értékű dűlők esztétikai és termelési értékeinek erősítése

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.

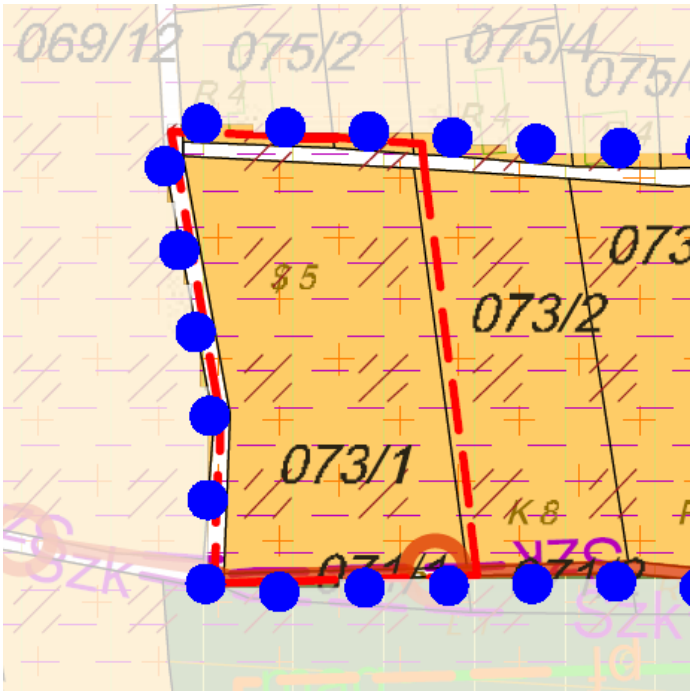
► A koncepcióban szereplő célokat a változtatási szándék teljesíti, hiszen a területen álló épület rendezésének feltétele az I. osztályú szőlő termőhelyi kataszteri területekre vonatkozó, valamint a HÉSz-ben is megjelenő előírás, miszerint a terület legalább 80%-ának szőlő művelési ágban kell lennie és ténylegesen is szőlőműveléssel kell hasznosítani azt. Ez hozzájárul a szőlőhegyek képének megőrzéséhez, a szőlőművelés ösztönzéséhez és a dűlők esztétikai és termelési értékeinek erősítéséhez.

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 hatályos TSZT alapján a tervezési terület ’Kertes mezőgazdasági terület’ és ’Közlekedési célú közterület’ területfelhasználási egységben *található.*



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

A TSZT alapján a következők vonatkoznak a vizsgált területre:

„1.2.2. fejezet: Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

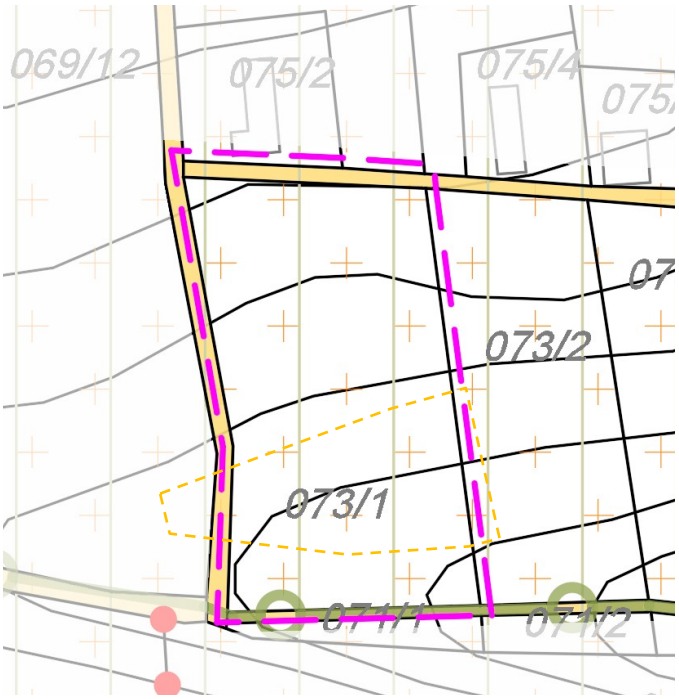
Kertes mezőgazdasági területeken elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Ebbe az övezetbe tartoznak a (…) község nyugati és déli felén húzódó történelmi dűlőkön található szőlőskertek: Kútfői-dűlő, Mocsár, Margya, Sárkút, Apácska, Balázs alja, Agyaglik, Hosszú-dűlő, Becce és Sajtó-telek, valamint a község legkeletibb csücskében az Erdei-dűlő és a Les-hegy szőlőterületei történeti jelentőségük és termőhelyi adottságaik alapján tovább differenciáltak kataszteri (Mk-c). és kiváló dűlőkké (Mk-k). A kertes mezőgazdasági területeken a lakóépületek kialakítása nem, de a kertes műveléssel összefüggő gazdasági épületek elhelyezése engedélyezett.”

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 2. számú melléklete tartalmazza a község külterületi Szabályozási tervét.

A konkrét módosítással érintett ingatlanok a szabályozási terven ’Mk-k – Kiváló dűlőként jegyzett kertes mezőgazdasági terület’ és ’Köu – Közlekedési célú közterület’ övezetben találhatók. A közlekedési terület (nem kizárólagosan) biztosítja a módosítással érintett ingatlanoktól keletre található egyéb mezőgazdasági ingatlanok közterülettel való ellátottságát és megközelítését.

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 présház egyedi tájértékként jegyzett. A védettségek konfliktust nem eredményeznek, kiterjedésük megegyezik a friss adatszolgáltatásban szereplő lehatárolásokkal, így azok érintetlenül maradnak.



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

A területre jelenleg a következő előírások érvényesek:

„**6. §** *(2) Tájképvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá a település teljes közigazgatási területén:*

a) új épület, építmény elhelyezése tájba illően (lásd: fogalommagyarázat) történhet,
b) 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,
c) a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását,
d) 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,
e) kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők,
f) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető, csarnok, valamint lakóautó, lakókocsi, lakóbusz, lakókonténer, lakó funkciójú sátor és jurta nem helyezhető el,
g) megújuló energiát hasznosító berendezés – ahol a részletes övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.

(3) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett területen megújuló energiát hasznosító berendezés csak háztartási méretben helyezhető el épületre felszerelten.

28. § *(2) Mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető.*

(3) A mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:

- *a) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, mobil lakóház, lakóautó és lakóbusz, egyéb mobilház, sátor és jurta jellegű építmény*
- *b) medence, nyílt tűzivíz tározó, kerti tó.*

(4) Mezőgazdasági területeken csak a terepfelszínt, a természetes vízháztartást, valamint az ökológiai adottságokat megőrző, természeti és táji adottságokra tekintettel lévő, környezetkímélő gazdálkodás folytatható.

(5) Mezőgazdasági területen építményt építeni, illetve bővíteni:

- *a) a hagyományos tájhasználathoz igazodó módon,*
- *b) csak a mezőgazdaságilag művelt telken (lsd. fogalommagyarázat),*
- *c) az övezeti szabályokban részletezett építési móddal és építési feltételekkel,*

(6) A részletes övezeti előírásokban megfogalmazott feltételeket nem teljesítő, már meglévő beépítések e rendelet hatályba lépését megelőző használatuk szerint, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelettel és a terület rendeltetésével összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de az alapterületük és a szintszámuk nem növelhető..

30. § (4) Az Mk-c és Mk-k jelű övezetekben építeni és meglévő épületet bővíteni - a 28. §. (5) b) bekezdésben foglaltakon túl:

- *a)* I. *osztályú* borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel,
- *b)* b) II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel, gyümölcstermesztéssel vagy kertműveléssel hasznosított telken lehet

a 3. mellékletben szereplő paraméterek és a terület szőlő termőhelyi kataszteri osztályának megfelelő egyéb jogszabályi feltételek szerint.

(5) Azon az Mk, Mk-c és Mk-k jelű övezetekben elhelyezkedő telken, amelyik ökológiai hálózat magterület övezetével érintett, a 3. mellékletben meghatározott építési paraméterek szerinti épület abban az esetben építhető, amennyiben a magterület övezetével nem érintett telekrész eléri az övezetre megállapított beépíthető legkisebb telekterület mértékét.

(6) Az Mk, Mk-c, Mk-k és Mk-b jelű övezetekben a már meglévő lakóépület megtartható, felújítható, de nem bővíthető, új lakóépület nem építhető.

HÉSZ 3. melléklet:

	Mk-k – kiváló dűlőként jegyzett kertes mezőgazdaság i terület
Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek (építmények)	- legfeljebb egy kisüzemi szőlőtermesztési tevékenységhez kapcsolódó, illetve a helyben borászati tevékenységet végző termelő által bortároláshoz és borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó funkciót (kóstoltatás) is betöltő gazdasági épület (présház), - legfeljebb egy földdel borított pince, - szakrális építmény helyezhető el.

Kialakítható legkisebb telekterület/legkisebb telekszélesség (m^2/m)	5.000 m^2
Beépíthető legkisebb telekterület/legkisebb telek szélesség (m2/m)	2.700 m^2 / 14 m
Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	SZ
Beépítettség legnagyobb mértéke	2%, de legfeljebb 100 m^2
Épületmagasság legnagyobb mértéke	3,5 m
Beépítés közművesítettségi feltétele	Hiányos
Burkolt felület legnagyobb mértéke	3%
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	3%, de legfeljebb 150 m^2
Zöldfelület legkisebb mértéke	-
Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások	*Közúttal határos telekhatártól számított 5 m, továbbá OTÉK szerint*

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

Mezőgazdasági területekre vonatkozó épületek formálása, anyaghasználata, kerítések

*„**21. §** (1) Mezőgazdasági területeken, erdőterületen kerítés, kizárólag fából, cserjesávval takart drótfonatból lábazat nélküli vadvédelmi kerítés létesíthető. Tömör kerítés mezőgazdasági területeken és erdőterületen nem alakítható ki.*
(2) Mezőgazdasági területen konténer, mobilház, faház, rönkház nem helyezhető el.”

Történelmi szőlőhegyek és szőlőműveléssel hasznosított területrészekre vonatkozó részletes előírások:

***„29. §** (1) Az övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájba illő szerkezettel, anyaghasználattal, színezéssel alakíthatók ki.*
(2) Kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával.
(3) A létesítendő épületek a helyi építészeti hagyományokat figyelembe vevő, a táj jellegét erősítő, gazdagító építmények legyenek, művelt telken. Épületek az alábbi feltételekkel helyezhetők el, újíthatók fel:
- az épületek a helyi hagyományoknak megfelelően hossztengelyükkel a szintvonalakra merőlegesen helyezhetők el,
- az épületek kizárólag állandó jellegű tégla, ill. kőfalazatú épületként építhetők, vakolt, vagy kő homlokzati felülettel
c) sem gazdasági, sem tároló funkcióval nem helyezhető el konténerház, mobilház és faanyagú épület (faház, rönkház, gerendaház)
d) a tető hajlásszöge 35-45 fok közötti lehet, tetőfedő anyagként kizárólag vörös vöröses barna színű kerámia cserép, illetve nád alkalmazható; hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindelyfedés nem készülhet
(4) Kerítés kizárólag az épületek körül, 1,60 m-nél alacsonyabb drótfonattal átszőtt sövény formájában létesíthető.
(5) Az építmények építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhetnek.”

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 ingatlanon jelenleg is épület állnak, amelyek bővítése, illetve új épületek építése nem tervezett.

„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.

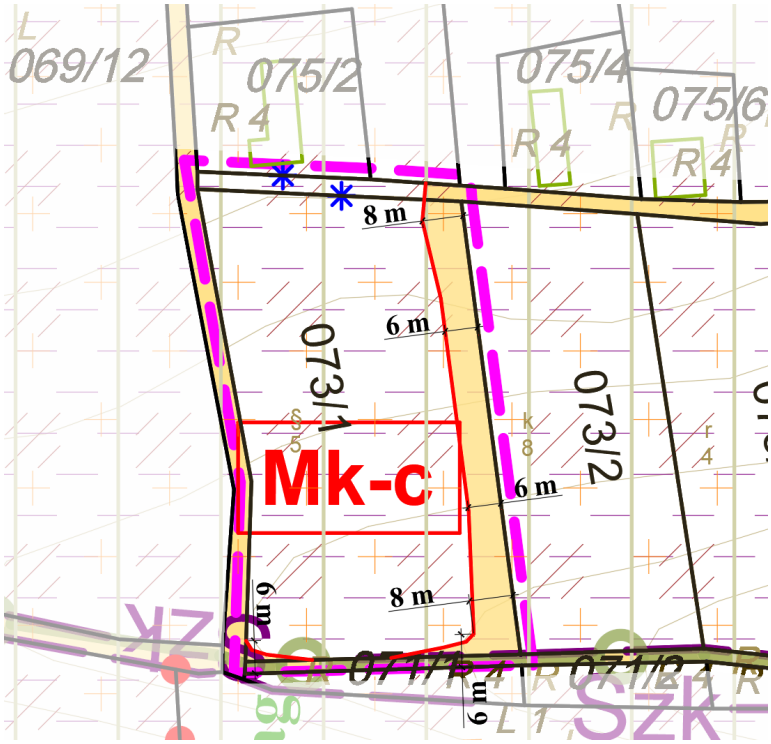
6.3. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A jelenleg érvényben lévő szabályozási terv az telkek között húzódó önkormányzati úttal korlátozza a tulajdonosi szándék szerinti telekösszevonást és beépítést:

- Az 1404 hrsz-ú önkormányzati út gátat jelent az 1403 és 1406 hrsz.-ú ingatlanok összevonása tekintetében

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

- Az 074 hrsz-ú út mellékelt ábrában mutatott szakaszán a közlekedési terület megszüntetése és áthelyezése a 073/1 hrsz-ú ingatlan keleti határára,
- Az út szélessége legalább 6 méter széles legyen, a sarokpontokon a kanyarodási sugarakat figyelembe vevő levágásokkal és kiszélesedésekkel,
- Javasolt megszüntető jelek elhelyezése a 075/2, 074 és 073/1 hrsz-ek között.
- A HÉSZ 3. mellékletében az Mk-k övezetre vonatkozó 'Kialakítható legkisebb telekterület' megnevezésű 'D' oszlop megnevezését javasolt átnevezni 'Osztással kialakítható legkisebb telekterület' megnevezésre.



7. ábra: A tervezett változtatást szemléltető tervezett állapot

A módosítás hatására az összevonható terület 4.394 m^2 lesz, ahol elméletben 2%-os beépíthetőséggel, de maximum 100 m^2-es présház helyezhető el. A meglévő épület már jelenleg is 126 m2-es a földhivatali alaptérkép szerint, így további bővítése nem, de felújítása, korszerűsítése a továbbiakban megvalósítható. Az Mk-k övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 2.700 m^2-es, amit az új telek teljesít, azonban a 'Kialakítható legkisebb telekméret' minimum 5.000 m^2-es mértékét nem éri el.

Ez azonban csupán látszólagos ellentmondás, ugyanis az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (3) bekezdése kimondja, hogy *„Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel."*

A fejlesztési területtől északkeletre lévő ingatlanok számára a közterülettel való ellátottság és az eddig megszokott megközelítési módok gyakorlása továbbra is biztosított marad. Az új út a 073/1 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatára mentén, minimum 6 méter szélességben kerül kiépítésre. A kereszteződésekben, illetve a fordulóknál, valamint a 073/1 hrsz.-ú ingatlan körüli egyéb közlekedési sarokpontoknál az útügyi előírásoknak megfelelő kanyarodógörbék biztosítása és a találkozó szembejövő forgalom esetén a megfelelő félreállási lehetőség biztosítása érdekében az út 8 méter szélességre bővül, illetve a sarkok levágásra kerülnek.