

# DÖRGICSE

Község

Településrendezési eszközeinek 1. sz. módosítása

Véleményezési anyag



2024. december hó

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

**Tervezők:**



**PAGONY**

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZ  
IRODA

**Pagony Táj- és Kertépítész Iroda**  
1111 Budapest, Bartók Béla út 34.  
Tel: +36 30-626-7757  
[www.pagonyiroda.hu](http://www.pagonyiroda.hu)



**POLTRADE Bt.**  
1096 Budapest, Telepy u. 23  
Mobil: 20/823-13-81  
[www.uld.hu](http://www.uld.hu)

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

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

*Mohácsi Katalin*

**Tájrendezés,  
környezetalakítás:**

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

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

## Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	3
Tervi előzmények.....	5
Tervezői nyilatkozat.....	8
Megalapozó munkarészek.....	9
1. Helyzetfeltáró munkarész.....	10
1.1. Tervezési terület lehatárolása, rövid bemutatása.....	10
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása.....	15
1.3. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata.....	18
1.4. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek.....	24
1.5. Az épített környezet vizsgálata.....	28
1.6. Közlekedés.....	31
1.7. Közmű.....	32
1.8. Az épített környezet értékei.....	33
1.9. Területfelhasználás vizsgálata.....	37
Alátámasztó munkarészek.....	40
1. Fejlesztés bemutatása, módosítással elérendő célok összefoglalása és összefüggései.....	41
2. Szabályozási koncepció.....	41
2.1. Jelenlegi módosítás tárgya, eljárási rendje.....	41
2.2. Településrendezési javaslatok.....	43
3. Területi mérleg.....	55
4. Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés.....	57
4.1. Kiemelt térségi szerkezeti tervvel való összhang bemutatása.....	58
4.2. Országos és Kiemelt térségi övezetekkel való összhang bemutatása.....	61
4.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.....	67
4.4. A változások hatályos településképi rendelettel való összhangjának bemutatása.....	67
4.5. Az MaTrT. 12. § előírásaival való összhang bemutatása.....	68
4.6. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának igazolása.....	70
5. Szakági javaslatok.....	71
5.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	71
5.2. Közlekedés.....	72
Jóváhagyandó munkarészek.....	74
<i>Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (...)</i> <i>számú Kt. határozata.....</i>	75
<i>Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024 (...)</i> <i>számú Kt.határozata.....</i>	76
<i>Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (...)</i> <i>számú Kt. rendelete.....</i>	86

Terviratok:

- TSZT-1.mód-HAT - Szerkezeti terv kivágat (hatályos) M = 1 : 10.000
  - SZT-K-1.mód-HAT – Külterületi szabályozási terv kivágat (hatályos) M = 1 : 10.000
  - SZT-B-1.mód-HAT – Belterületi szabályozási terv kivágat (hatályos) M = 1 : 2.500
  - TSZT-VÁLT-1.mód – Szerkezeti tervi változások M = 1 : 10.000
  - TSZT-1.mód - Szerkezeti terv kivágat (fedvényterv) M = 1 : 10.000
  - SZT-K-1.mód – Külterületi szabályozási terv kivágat (fedvényterv) M = 1 : 10.000
  - SZT-B-1.mód – Belterületi szabályozási terv kivágat (fedvényterv) M = 1 : 2.500
- 
- 1. melléklet: Településfejlesztési döntés és Kiemelt fejlesztési területté nyilvánító határozat és a települési főépítési feljegyzés
  - 2. melléklet: Környezeti értékelés szükségességéről szóló önkormányzati határozat
  - 3. melléklet: Megyei tervi egyezést igazoló tervlapok
  - 4. melléklet: Egyedi tájértékek EOV koordinátahelyes állományai
- 
- 1. függelék: Környezeti értékelés készítésével kapcsolatos vélemények
  - 2. függelék: Környezeti értékelés készítésével kapcsolatos véleményekre adott tervezői válaszok
  - 3. függelék: Fényképdokumentáció
  - 4. függelék: Hatályos településrendezési eszközök
  - 5. függelék: Tervek, dokumentumok



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

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

2023 júliusa óta a község településrendezési eszközei nem változtak.

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

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

### Új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában:

1. a Dörgicse 0234/2 hrsz-ú külterületi ingatlan általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt falusias vagy településközpont vegyes övezetté minősítése;
2. a Dörgicse 0197/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon a meglévő lakóterületekhez csatlakozóan egy teleksornyi terület különleges beépítésre nem szánt fejlesztési területből új beépítésre szánt lakóterületté minősítése;

### Övezethatár módosítása tárgyában:

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

### Külterületi mezőgazdasági utak áthelyezése tárgyában:

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

### HÉSZ rendelkezések, övezeti besorolás felülvizsgálata tárgyában:

6. az általános mezőgazdasági (Má, Mt, Mc) területek felülvizsgálata, az új E-TÉR adatszolgáltatás övezeteihez és a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak való megfelelés biztosítása és a területekre vonatkozó HÉSZ rendelkezések szigorítása - különösen a beépítési maximum korlátozása a jelenlegi 600m<sup>2</sup>-ről 300m<sup>2</sup>-re történő csökkentése által;

Jelen tervmódosítás:

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

történik.

### Környezeti értékelés

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

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

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Szakterületét érintően nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budapest, 2024. december 02.

*Mohácsi Katalin*

Mohácsi Katalin  
településtervező  
TT 01-6108

## Megalapozó munkarészek

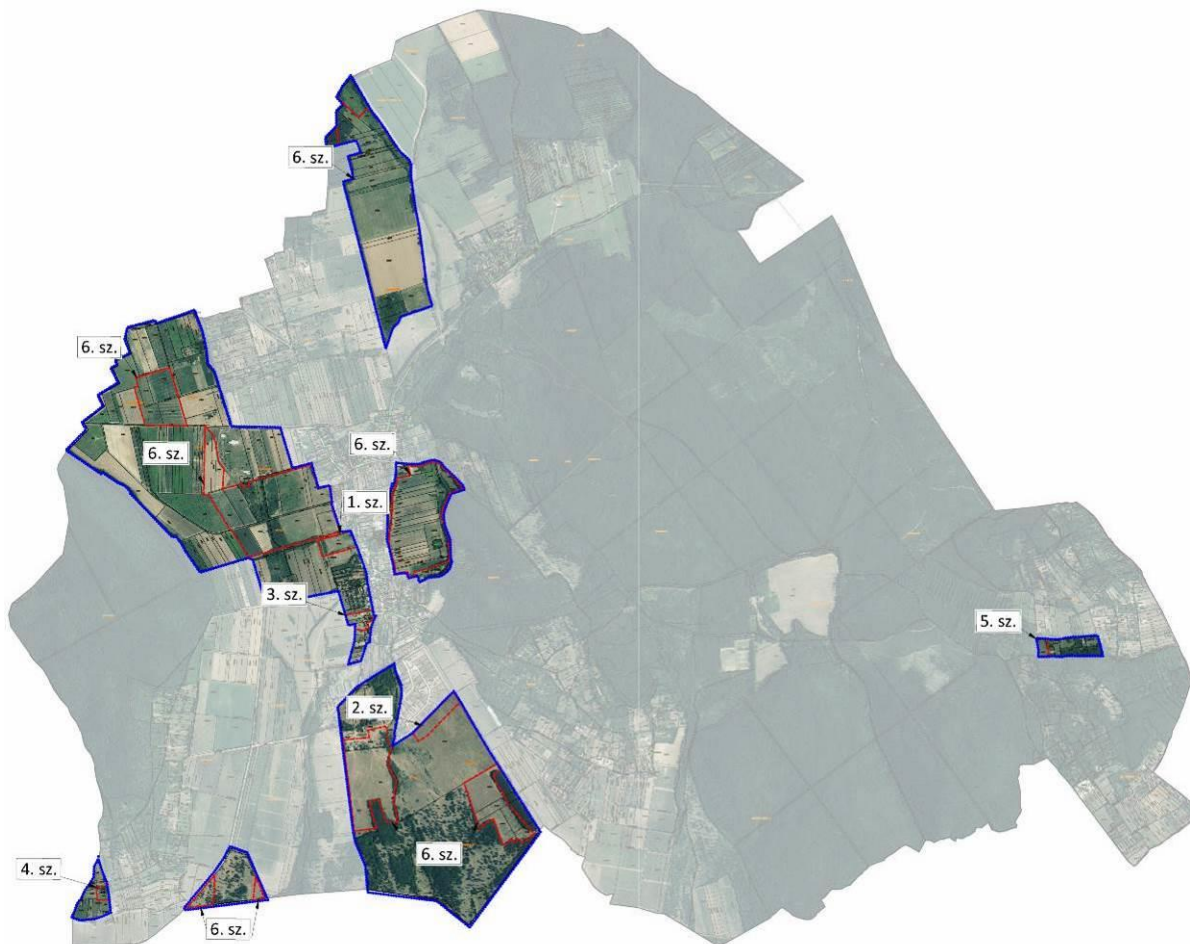
## 1. Helyzetfeltáró munkarész

### 1.1. Tervezési terület lehatárolása, rövid bemutatása

Dörgicse, a Balaton-felvidéken, Veszprém megyében, a Balatonfüredi járásban, a Dörgicsei-medencében található, a Balatontól 4 km-re. Mintegy 235 fős, Veszprém megyei település, a Balatonfüred- Csupaki borvidék tagja. Bel- és külterületének nagyobbik része a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területéhez tartozik. A község területe 19,11 km<sup>2</sup>, népsűrűsége pedig 15,44 fő/km<sup>2</sup>, a teljes népessége 295 fő (2023. január 1-i adat).

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

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



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

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

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

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

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

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

A településrendezési eszközöket érintő módosítások az alábbi megállapítások tehetők.

Az önkormányzati utak rendezése, szabályozási vonal módosítása tárgyában:

Sorszám	HRSZ
1	0234/2

*Lehatárolás:*

*A tervezéssel érintett tömböt délről a (209) hrsz-ú Szent Balázs utca, keletről a (0197/2) hrsz-ú Fő utca, északról a (0235), keletről pedig a (0240) hrsz-ú közúti közlekedési területek (mezőgazdasági utak) határolják. A tömb több, mint nyolc telekből álló telekcsoport.*

*Bemutató:*

*A 0234/2 hrsz-ú ingatlanon tulajdonosi kérésre lakóterületi fejlesztés valósul meg.*



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



Sorszám	HRSZ
2	0197/2

*Lehatárolás:*

*A tervezéssel érintett tömböt a 0197/2 hrsz-ú ingatlan alkotja, amit északkeletről a (0196) hrsz-ú közút, északról a jelenlegi belterülethatár, délről és nyugatról a tervezett új belterülethatár, illetve nyugatról a 0205 hrsz-ú vízgazdálkodási terület is határolja. A telek 19,69 hektáros, azaz legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek.*

*Bemutató:*

*A 0197/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon tulajdonosi kérésre az új településrészsel határosan egy teleksornyi új lakóterület kijelölése történik meg.*



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

Sorszám	HRSZ
3	221-225

*Lehatárolás:*

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

*Bemutató:*

*A módosítás szerkezeti tervi változással nem jár.*

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



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



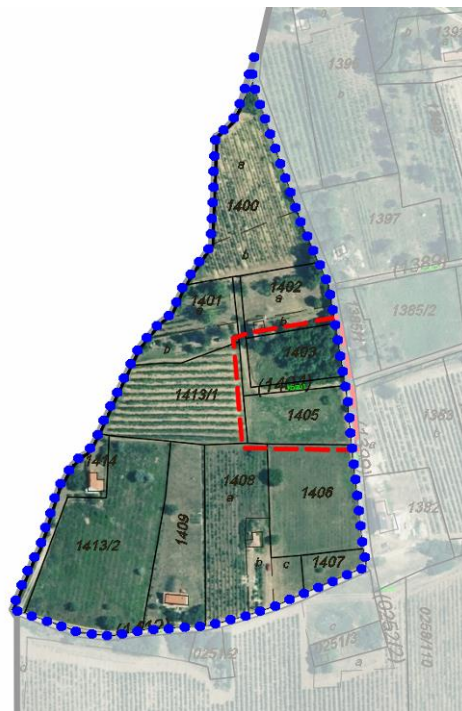
Sorszám	HRSZ
4	1404, 1405

Lehatárolás:

A tervezéssel érintett tömböt keletről az (1399), délről az (1412) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közúti közlekedési terület (mezőgazdasági út), nyugatról és északról pedig a közigazgatási határ határolja. A tömb több, mint nyolc telekből álló telekcsoport.

Bemutató:

A módosítás tulajdonosi kérésre történik. A 1403 és 1405 hrsz-ú ingatlanoknak egy tulajdonosa van, akinek az ingatlanjait a (1404) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú – valóságban is létező – földút választ el. A területen a tulajdonos szőlőt kíván telepíteni és egy préházat építeni, amit jelenlegi Mk-k övezetű területen 2.700 m<sup>2</sup>-es minimum telekmérettől tehetne meg (1403 hrsz: 1571 m<sup>2</sup>, 1405 hrsz: 1851 m<sup>2</sup>).



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

Sorszám	HRSZ
5	074, 073/1

Lehatárolás:

A tervezéssel érintett tömböt északról a (074), keletről (076), délről a (072), nyugatról pedig a (067) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közúti közlekedési terület (mezőgazdasági út) határolja. A tömb több, mint nyolc telekből álló telekcsoport.

Bemutató:

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



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

Sorszám	HRSZ
6	-

Lehatárolás:

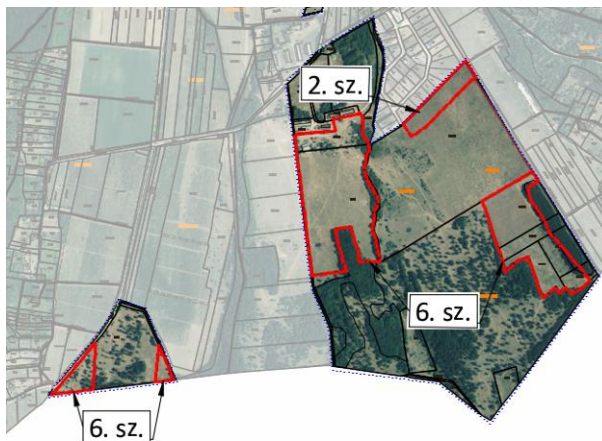
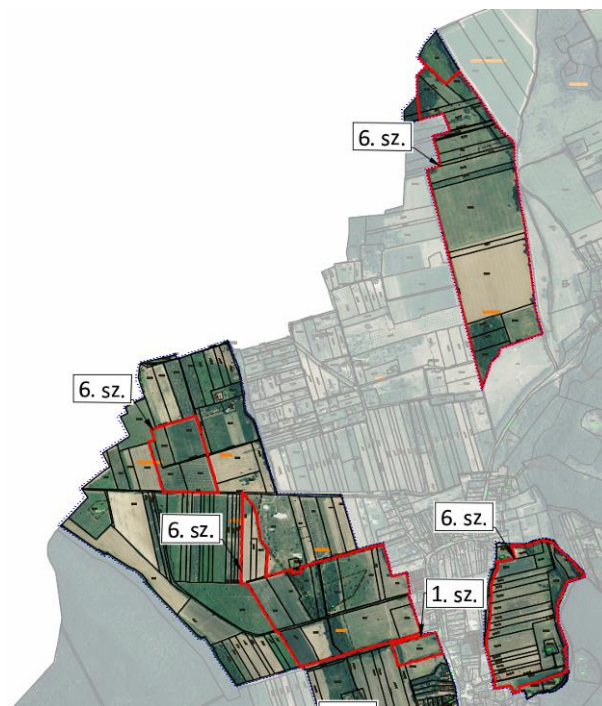
A tervezéssel érintett tömbök mindegyike valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport.

Bemutató:

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

Jelen módosítás idejére az említett hét éves periódus lezárult, így az övezeti paraméterek szigorítására lehetőség nyílik. Az eredeti szándékok szerint a Dörgicse külterületének jelentős részét kitevő és így településképileg is meghatározó mezőgazdasági övezetekben a beépítési lehetőségek korlátozása tervezett. Ennek leglényegesebb elemeként a hatályos tervben szereplő legfeljebb 600 m<sup>2</sup>-es beépítési lehetőséget a 300 m<sup>2</sup>-ben maximalizálná egy legfeljebb 200 m<sup>2</sup>-es főépület és egy 100 m<sup>2</sup>-es melléképület formájában, a TKR-ben foglalt rendelkezéseket is párhuzamosan felülvizsgálva.

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



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

## 1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

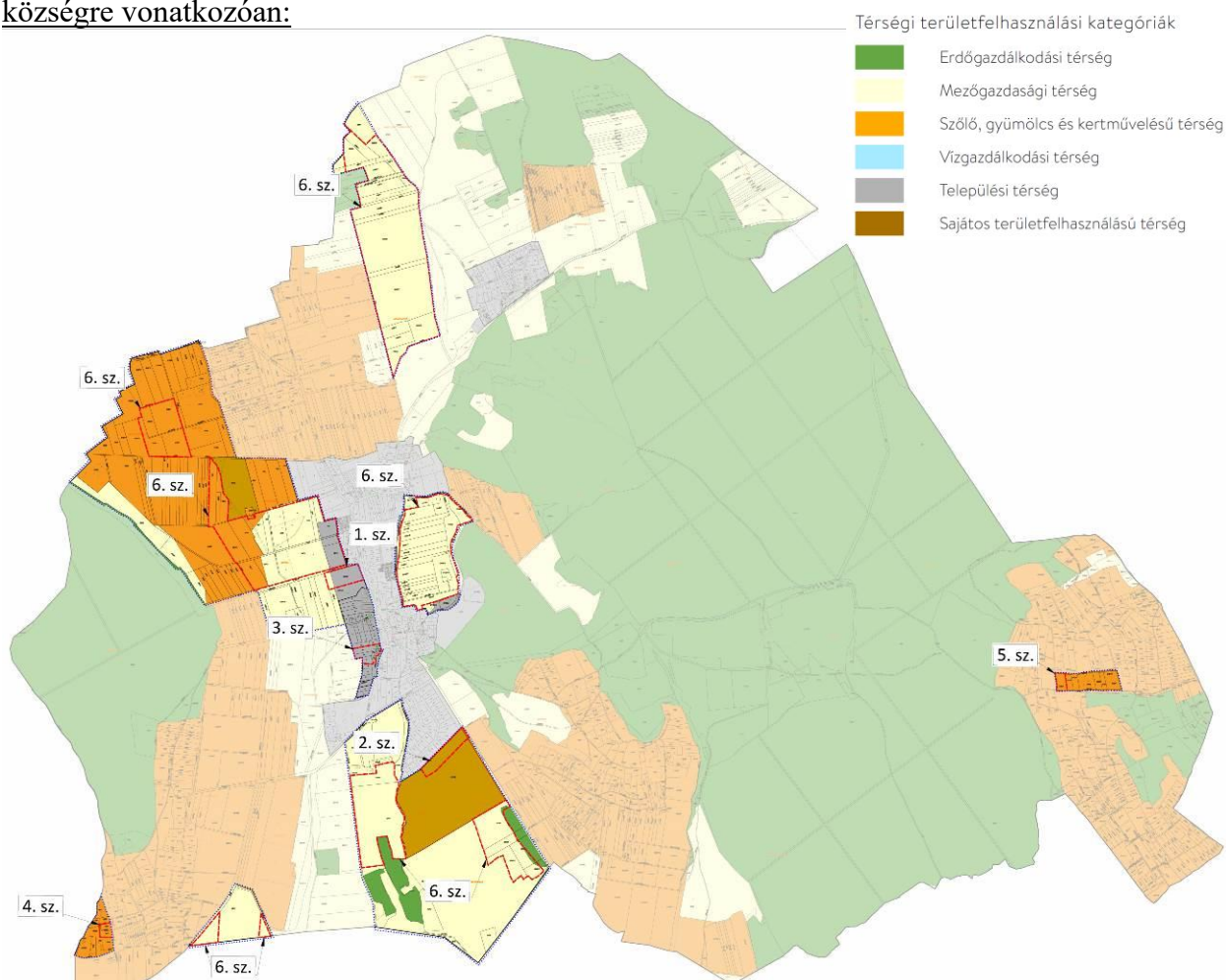
### Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

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

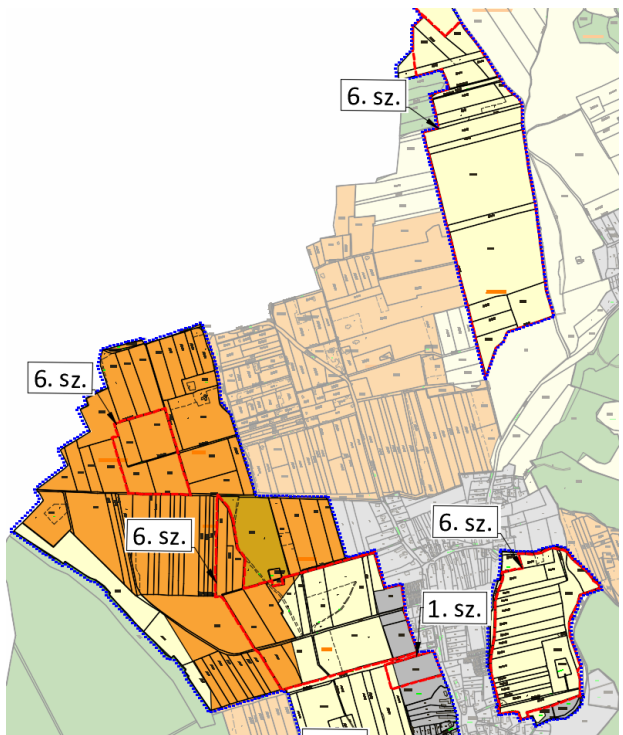
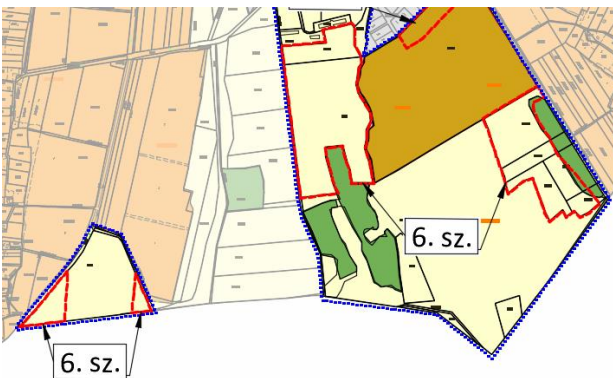
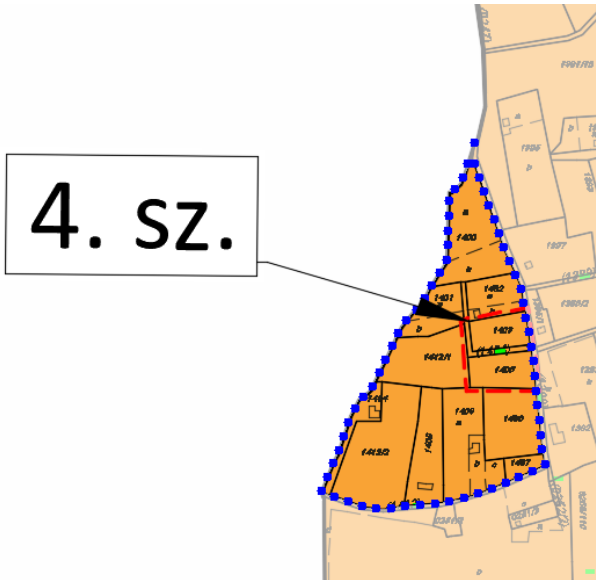
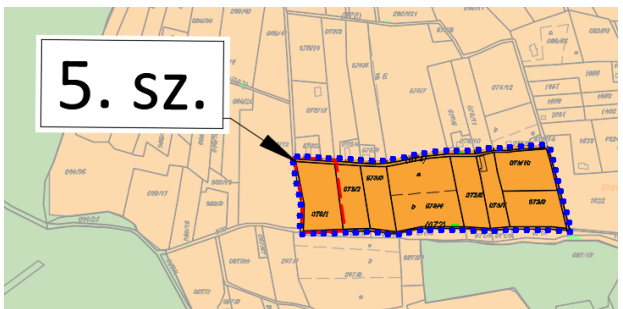
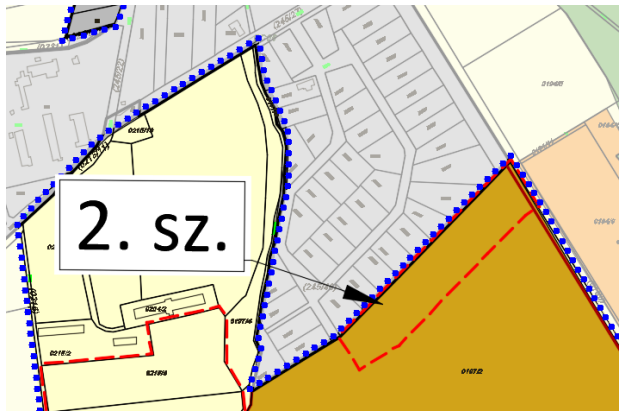
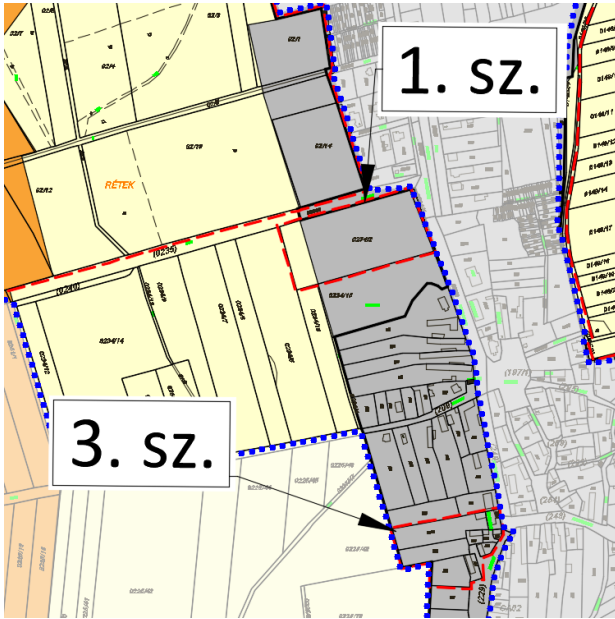
Az országos és megyei érintettségeket a **Lechner Tudásközpont által 2024. júliusában** közzétérinformatikai adatállományt felhasználva vizsgáltuk.

Jelen módosítás tárgyát képező 6 db módosítási pont közül az **1-2 és 4-5. sz.** módosítási pontok járnak településszerkezeti változással. Az érintettségeket bemutató tervlapokat lásd a **3. mellékletben**.

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







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

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

X: Érintett

r: Részben érintett

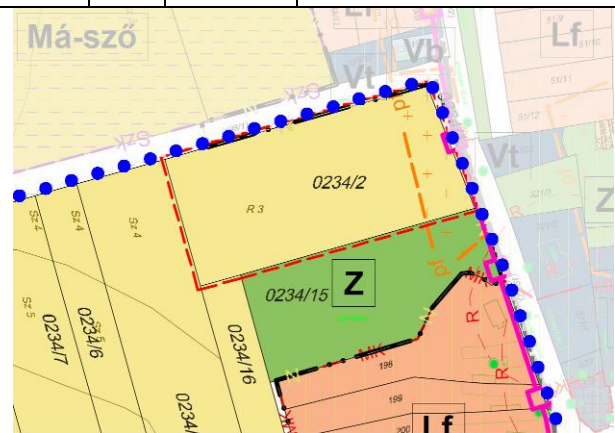
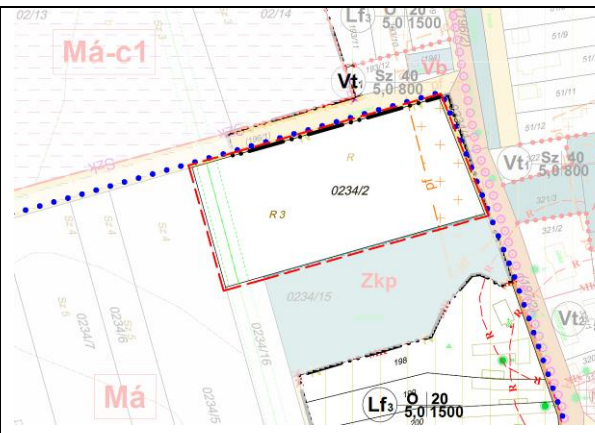
A felsoroltakon túlmenően Dörgicse teljes közigazgatási területét érinti a Veszprém Megye TrT. sajátos övezetei közül a *Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete*, az *Együtt tervezendő térségek övezet - Balatonfüred várostérsége övezete*, valamint az *„Európa kulturális fővárosa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

### 1.3. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

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

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

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

Ssz.:	1	HRSZ:	0234/2
			
Változás a hatályos szerkezeti terven		Változás a hatályos szabályozási terven	
<b>Helyzetismertetés:</b>			
<i>A tervezett módosítás szerkezeti tervi változással jár. A szerkezeti és a szabályozási terv között összhang van.</i>			
<i>Az ingatlan a településszerkezeti terven 'Általános mezőgazdasági terület' területfelhasználási egységben, a szabályozási terven 'Má - Általános mezőgazdasági terület' övezetben szerepel, külterületen. Az ingatlan keleti, a Fő utcával párhuzamos felén 'ökológiai hálózat pufferterület' található, a nyugati telekhatár mentén pedig a szabályozási terv '20kV-os szabadvezetékes elosztóhálózat tengelye és biztonsági övezete' elemet jelöl.</i>			
<i>A Fő utca mentén a szerkezeti és szabályozási terv is 'Helyi turisztikai kerékpárforgalmi nyomvonalat' is jelöl. A kerékpárút nyomvonalát nem szükséges módosítani. Az 'ökológiai hálózat pufferterület' és a '20kV-os szabadvezetékes elosztóhálózat tengelye és biztonsági övezete' jelöléseket a szabályozási kialakítása során figyelembe kell venni.</i>			

<b>Ssz.:</b>	<b>2</b>	<b>HRSZ:</b>	0197/2
Változás a hatályos szerkezeti terven		Változás a hatályos szabályozási terven	

**Helyzetismertetés:**

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

Az ingatlan a településszerkezeti terven 'Különleges beépítésre nem szánt' területfelhasználási egységben, a szabályozási terven 'Kb-Ft – Különleges beépítésre nem szánt – Fejlesztési terület' övezetben szerepel. A konkrét módosítással érintett terület északnyugati határán, a jelenlegi belterületi határ mentén 10 méter széles 'Köu – Közlekedési célú közterület' övezet található. A 0197/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg külterületen található, de a hatályos településrendezési eszközök tervezetten belterületként jelölik.

Az ingatlan északkeleti, a Fő utcával párhuzamos felén 14 méter széles 'beültetési kötelezettség'-gel érintett terület sáv található, a nyugati telekhatár mentén pedig a szabályozási terv '20kV-os szabadvezetékes elosztóhálózat tengelye és biztonsági övezete' elemet jelöl, aminek célja a településre vezető út és az új lakóterület, illetve különleges terület közötti látvány- és környezetvédelmi célú elválasztás biztosítása. Ezt az elválasztó zöld elemet a szabályozási kialakítása során figyelembe kell venni.

A Fő utca mentén a szerkezeti és szabályozási terv is 'Helyi turisztikai kerékpárforgalmi nyomvonalat' is jelöl. A kerékpárút nyomvonalát nem szükséges módosítani. A szerkezeti és szabályozási terveken a módosítási területet érintően egyéb érintettség, jelölés nem található, így további módosítások nem szükségesek.

<b>Ssz.:</b>	<b>3</b>	<b>HRSZ:</b>	221-225
Változás a hatályos szerkezeti terven		Változás a hatályos szabályozási terven	



*Helyzetismertetés:*

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

*A konkrét módosítással érintett ingatlan a településszerkezeti terven 'Falusias lakóterület' területfelhasználási egységben, a szabályozási terven 'Lf-3, Lf-4 és Lf-5 – Falusias lakóterület' övezetekben szerepel. Az Lf-4 övezetbe tartozó 221-224 hrsz-ú ingatlanok nem érik el az övezetre vonatkozó 600 m<sup>2</sup>-es beépíthetőséget, így a hatályos előírások szerint a telken meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők. A HÉSZ ezáltal telkek összevonását szorgalmazza, ami jelen módosítás keretében részben meg is történik.*

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

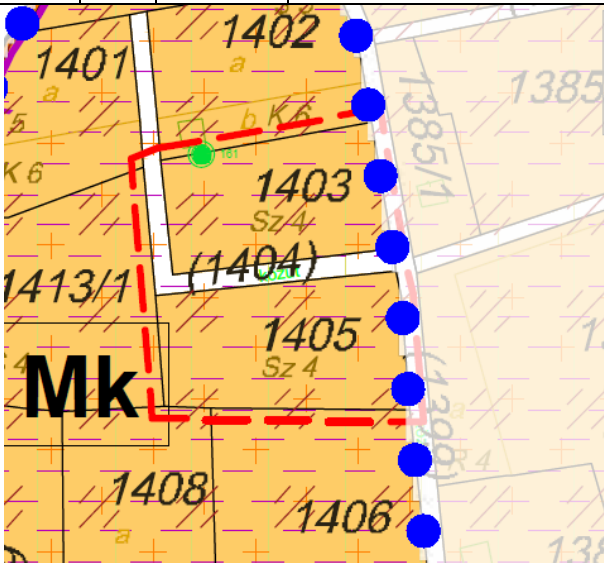
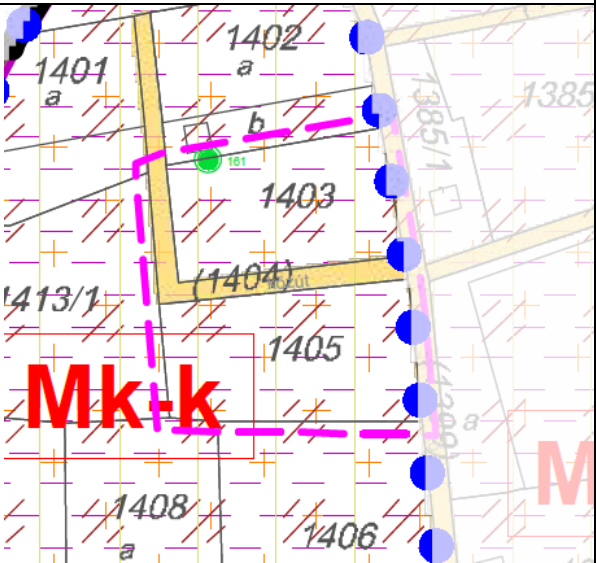
20. §. (1) *A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az országos településrendezési követelményekről szóló jogszabályok előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más funkciójú építmény is elhelyezhető.*
- (2) *Lakóterületen nem helyezhető el:*
- a) üzemanyagtöltő állomás,*
  - b) parkolóház.*
- (3) *A közművesítettség mértéke: teljes.*
- (4) *Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 14m.*
- (5) *A lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb két épülettömeg helyezhető el a részletes övezeti szabályokban előírt beépítés mértékéig.*
- (6) *A lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb két lakórendeltetésű egység létesíthető.*
- (7) *A lakóövezetekben az építési telken már meglévő két, vagy annál több épülettömeg felújítható, korszerűsíthető és bővíthető a részletes övezeti szabályokban előírt beépítés mértékéig, de új épület már nem építhető.*
- (8) *Egy épület alapterülete legfeljebb bruttó 250 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 homlokvonalától való távolságának mértéke közé eshet.*
- (13) *A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott „történeti településrész/ófalú” területeken az elsődleges funkciójú épület és az utcai telekhatár távolsága a 2-2 szomszédos épület kialakult előkert méreteinek intervallumába essen. Ennek hiányában az előkert 2,0 méter.*

	<i>Lf-3</i>	<i>Lf-4</i>	<i>Lf-5</i>
<i>Kialakítható, beépíthető legkisebb telekterület:</i>	<i>1.500 m<sup>2</sup></i>	<i>600 m<sup>2</sup></i>	<i>2.000 m<sup>2</sup></i>
<i>Kialakítható, beépíthető legkisebb telek szélesség:</i>	<i>14 m</i>	<i>14 m</i>	<i>14 m</i>
<i>Beépítési mód:</i>	<i>O</i>	<i>O</i>	<i>O</i>
<i>Beépíthetőség:</i>	<i>20%</i>	<i>30%</i>	<i>20%</i>
<i>Legnagyobb épületmagasság:</i>	<i>5,0 m</i>	<i>5,0 m</i>	<i>5,0 m</i>
<i>Közművesítettség:</i>	<i>Teljes</i>	<i>Teljes</i>	<i>Teljes</i>
<i>Burkolt felület legnagyobb mértéke:</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke:</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Zöldfelület legkisebb mértéke:</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>60%</i>

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



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

Ssz.:	4	HRSZ:	1404, 1405
			
Változás a hatályos szerkezeti terven		Változás a hatályos szabályozási terven	
<p>Helyzetismertetés:</p> <p>A tervezett módosítás szerkezeti tervi változással nem jár. A szerkezeti és a szabályozási terv között összhang van.</p> <p>Az ingatlanok a településszerkezeti terven 'Kertes mezőgazdasági terület' és 'Közlekedési célú közterület' területfelhasználási egységben, a szabályozási terven 'Mk-k – Kiváló dűllőként jegyzett kertes mezőgazdasági terület' és 'Köu – Közlekedési célú közterület' övezetben található. A közlekedési terület biztosítja a 1413/1 és 1401 hrsz-ú ingatlanok közterülettel való ellátottságát és megközelítését, ezért ezen ingatlanok elérését az új szabályozás kialakításakor is biztosítani kell.</p> <p>Az ingatlanokat a terveken az 'ökológiai hálózat pufferterülete', 'tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület', valamint 'első osztályú szőlő termőhelyi kataszteri terület' övezetei érintik. A szomszédos 1402 hrsz-ú ingatlanon lévő préház egyedi tájértékként jegyzett. A védettségek konfliktust nem eredményeznek, kiterjedésük megegyezik a friss adatszolgáltatásban szereplő lehatárolásokkal, így azok érintetlenül maradnak.</p>			

Ssz.:	5	HRSZ:	074, 073/1
Változás a hatályos szabályozási terven		Változás a hatályos szabályozási terven	
Helyzetismertetés:			
A terület adottságai és a módosítási cél megegyezik az előző pontban felsoroltakkal.			

Ssz.:	6	HRSZ:	-
Változás a hatályos szabályozási terven Felsődörgicse körül		Változás a hatályos szabályozási terven Alsódörgicse alatt	
Helyzetismertetés:			
A módosítás hatására szerkezeti tervi változás nem történik, általános mezőgazdasági terület alövezetein belül történnek átsorolások.			
Az 'Má', 'Mt', 'Mc' jelű külterületi mezőgazdasági övezetek paramétereit a korábban hatályos terv 2017. május 3-án módosította. Ebből kifolyólag Dörgicse településrendezési eszközeinek 2023. júliusában megtörtént felülvizsgálata után elfogadott új terve ezeket a paramétereket változtatlanul			

*hagyta annak érdekében, hogy a hét éven belüli szigorítás miatti kártérítési követeléseket megelőzze.*

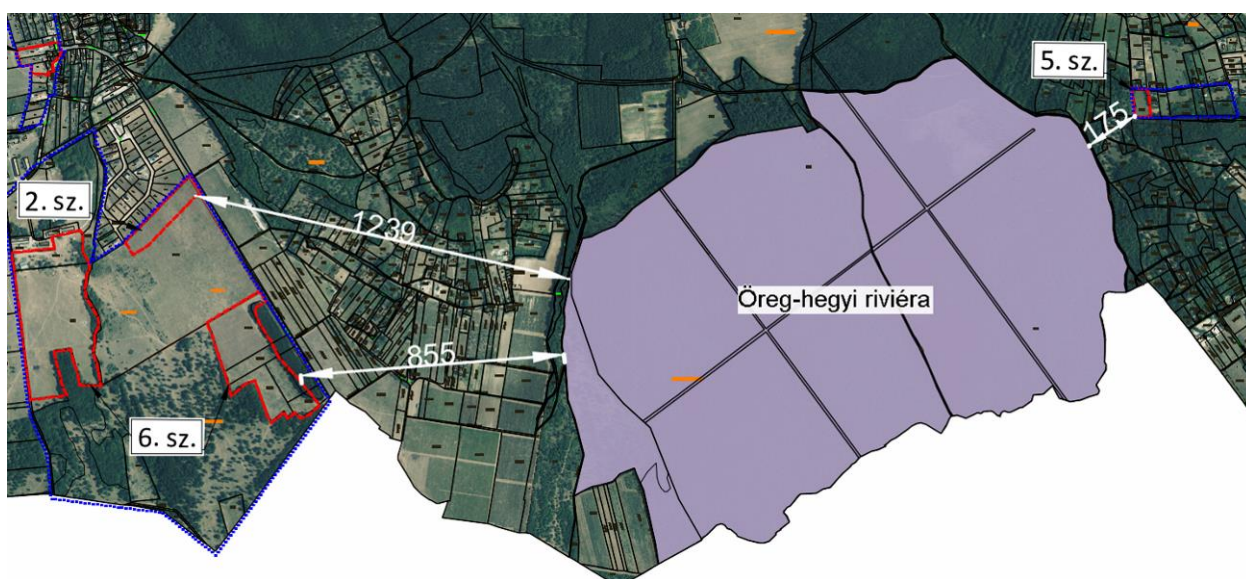
*Jelen módosítás idejére az említett hét éves periódus lezárult, így az övezeti paraméterek szigorítására lehetőség nyílik. Az eredeti szándékok szerint a Dörgicse külterületének jelentős részét kitevő és így településképileg is meghatározó mezőgazdasági övezetekben a beépítési lehetőségek korlátozása tervezett. Ennek leglényegesebb elemeként a hatályos tervben szereplő legfeljebb 600 m<sup>2</sup>-es beépíthetőséget 300 m<sup>2</sup>-ben maximalizálná egy legfeljebb 200 m<sup>2</sup>-es főépület és egy 100 m<sup>2</sup>-es melléképület formájában, a TKR-ben foglalt rendelkezéseket is párhuzamosan felülvizsgálva, szigorítva.*

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

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

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

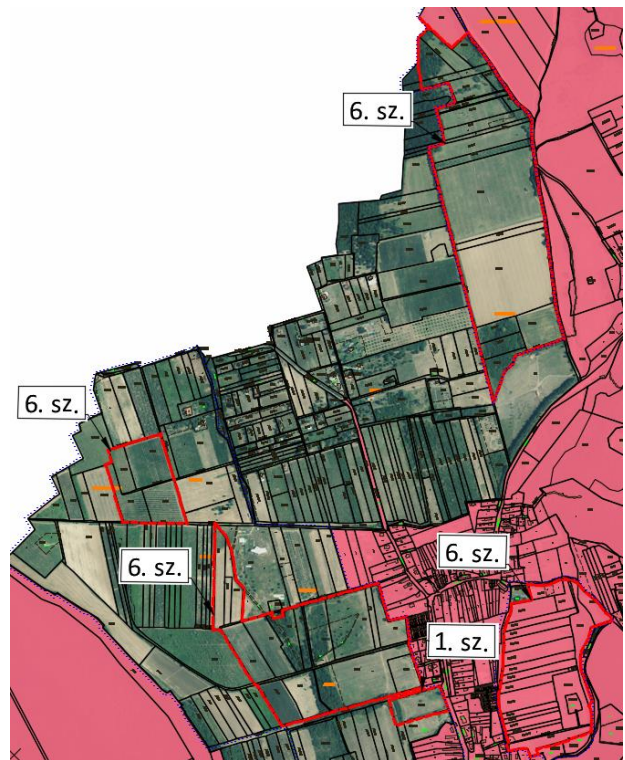
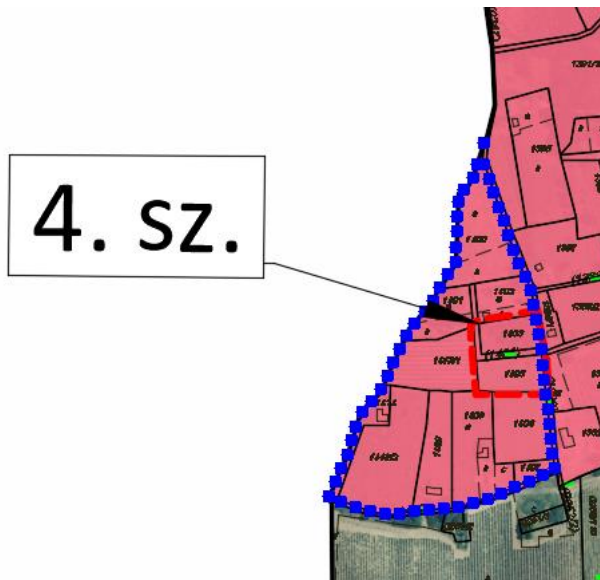
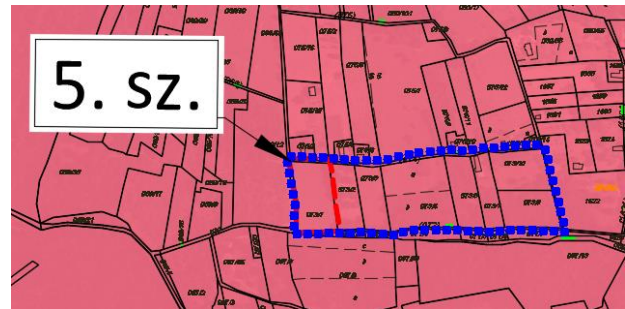
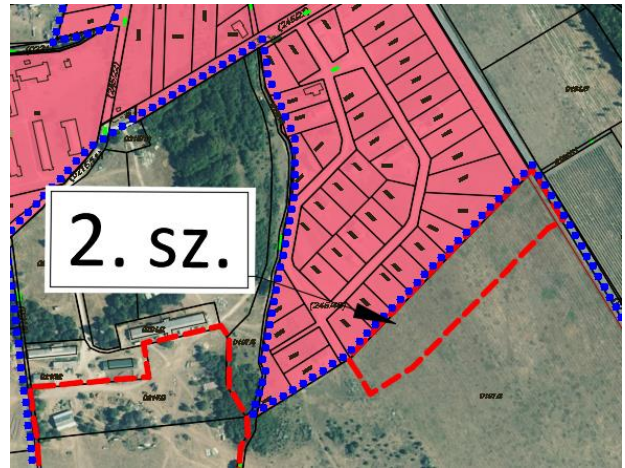
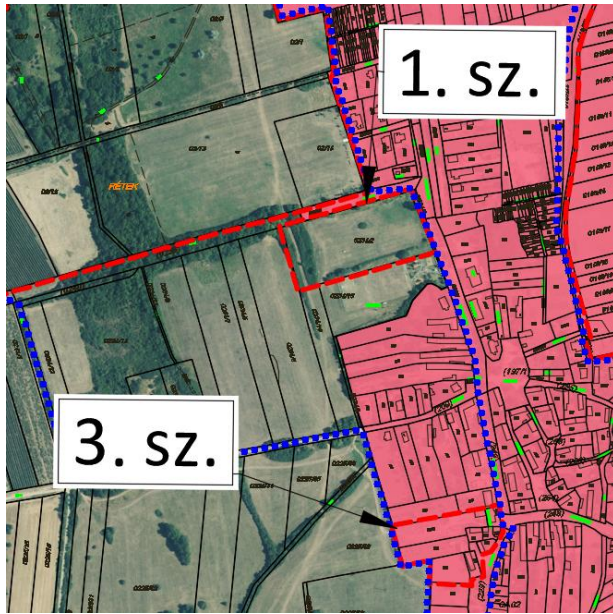
Dörgicse közigazgatási területét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet szerint a HUBF20016 kódjelű Öreg-hegyi riviéra Natura 2000-es különleges természetmegőrzési terület érinti. A módosítások azonban **Natura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



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

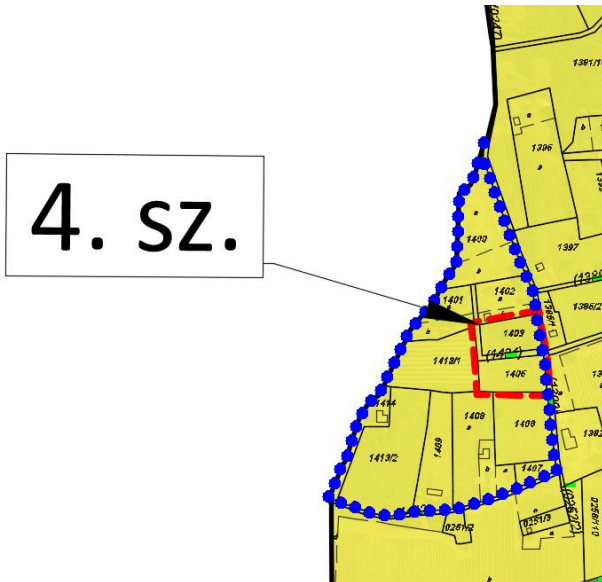
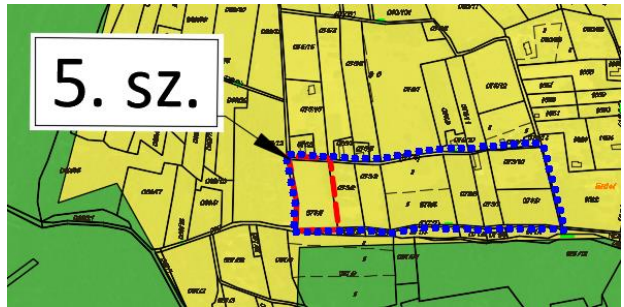
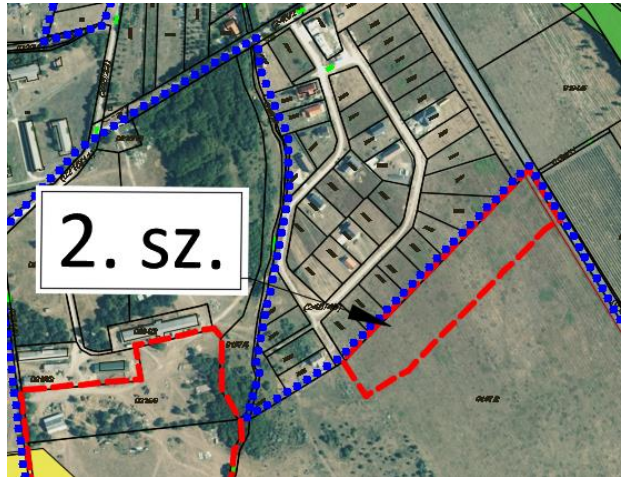
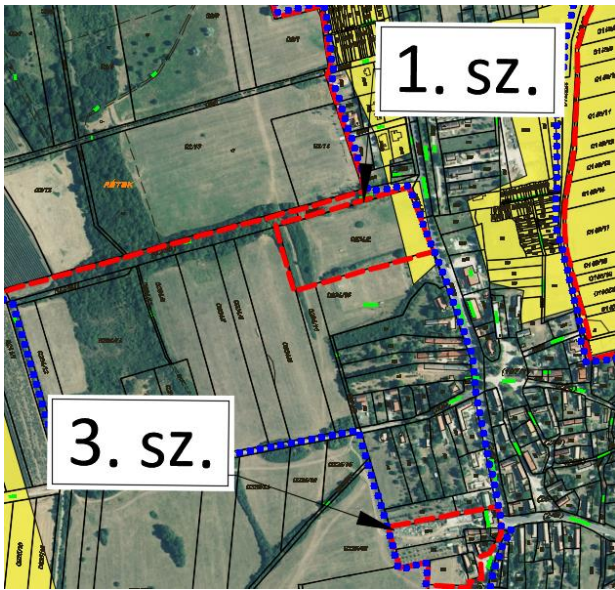
A község területe természetvédelmi szempontból a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság fennhatása alá tartozik, a települést Nemzeti Parki terület érinti, de Tájvédelmi Körzet területe nem érinti. A módosítások közül a **3-6 sz. módosítások érintik a védett Nemzeti Parki területet**. Ezek közül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





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





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

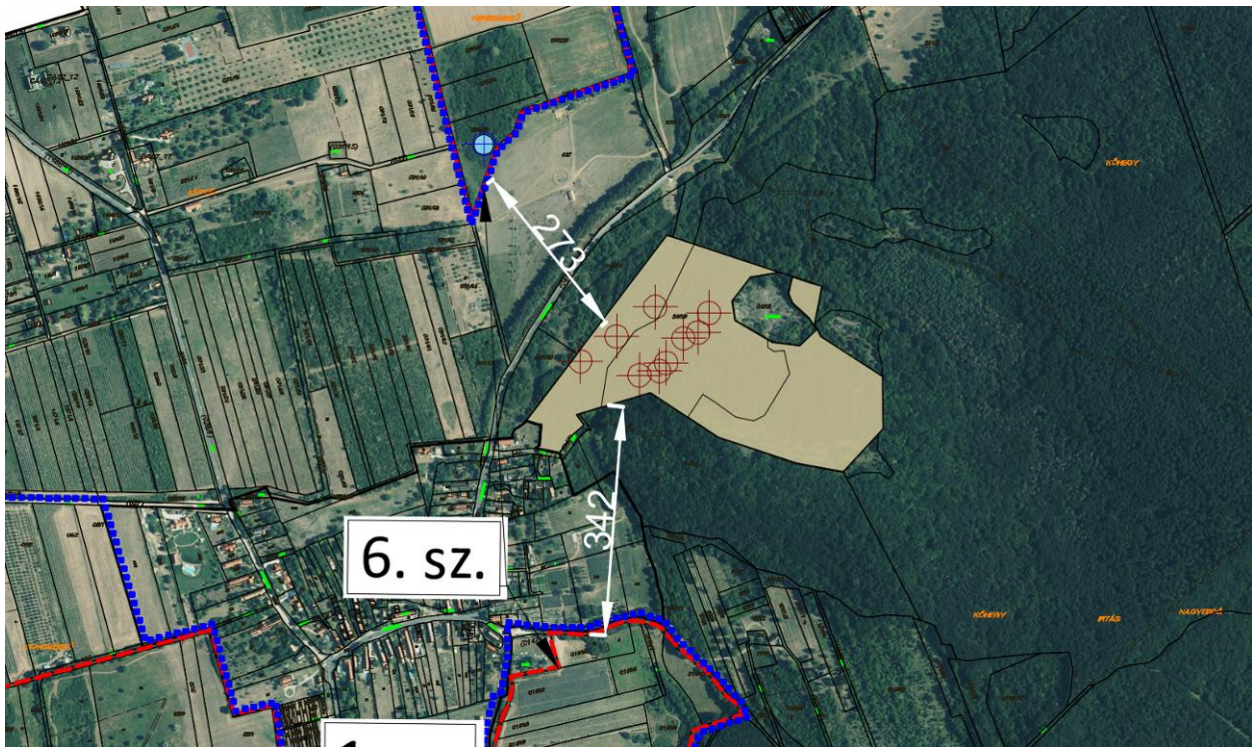


A települést az ökológiai hálózat nagy területen lefedi. Az ökológiai hálózat magterület övezetével érintett területek csak a 6. sz. módosítással érintett területek kis részén fordulnak elő, ahol a természetvédelmi érintettség miatt alkalmazandó szigorúbb építési előírások érvényesítése történik az érintett általános mezőgazdasági területeken. Emellett a mezőgazdasági utak áthelyezését célzó 4. és 5. sz. módosítások érintik az ökológiai hálózat pufferterületét, továbbá egy kis részen az 1. sz. módosítással érintett terület keleti felén, ahol azonban új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, a pufferterület zöldterületként lesz szabályozva.

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

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

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



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

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

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

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

### 1.5. Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett területek közül az 1-4. sz. módosítás belterületen, illetve belterülethez kapcsolódóan helyezkedik el, míg az 5. és a 6. módosítási terület a szőlőhegyi területeken fekszik. Az 1. és a 2. sz. módosítás új beépítést eredményez, új utcakép jelenik meg.

Az **1. sz. terület** a két történelmi településrész, Alsó- és Felső Dörgicse határán, a mai sportpályával szomszédos mezőgazdasági területet venné igénybe. A település fejlődése során a két történelmi településrész közti terület beépülése a XX. század második felében indult meg és a Fő út nyugati oldalának 12 telekének benépesülésével 2000 utáni ért egyelőre véget. Nyilván, mivel a két történelmi településrész között párszáz méter a távolság, a területek nem nagy kiterjedésűek, de valamilyen formában ma már mégis összekötik a két Ó-falui területet. De ugyanígy elválaszt és összeköt a tervezési területet délről határoló foci-pálya és játszótér is, illetve a Fő út túloldalán található intézményi és kereskedelmi központ. A tervezési területtel szemben a nyolcvanas évek végi telekosztások a kor stílusának megfelelő arculatot mutatnak. A telkek 1500m<sup>2</sup> körüliek, keskenyebb, 20m szélességűek, földszint+ tetőtér beépítésűek. A Fő út nyugati oldalán a 2000-es években már kisebb telekosztás alakult ki, 1200m<sup>2</sup>-es, kb 26m széles telkekkel. Az épületek megjelenése itt már hagyománytisztelőbb.



6. ábra: Az 1. sz. módosítással érintett területet övező beépítések (balról a Fő utca keleti oldalának 20. század végi beépítése, jobbról a 2000-es évek beépítése az út nyugati oldalán)



7. ábra: Az 1. sz. módosítással érintett területe a játszótér mellett

A másik, új utcanyitás a **2. sz. módosítás** keretében történne. A terület teljesen sík területen Alsó-Dörgicse településrész előtt, a Balatonakali felől érkező főút nyugati részén található



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



*8. ábra: A 2. sz. módosítással érintett területe a 7338. sz. főút irányából*



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



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

A **3. sz. módosítás** az Agyagliki utca letelején, a Fő utcához való becsatlakozásnál található apró telkek összevonásáról, majd pedig újraosztásáról szól. A terület Alsó- Dörgicse ófalusi részéhez tartozik. Ennek megfelelően földszintes, oromfalas építésű házakat találunk a 130-350m<sup>2</sup>-es telkeken 30%-os beépítéssel. A tervezési területtel szemben az utcában régi, hagyományos családi házakat találunk. Az Agyagliki utcának a külterület felé eső oldalának folytatása még nem épült be, csak egy- két ház áll, amelyek viszont a táji hagyományokhoz idomulóak.



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

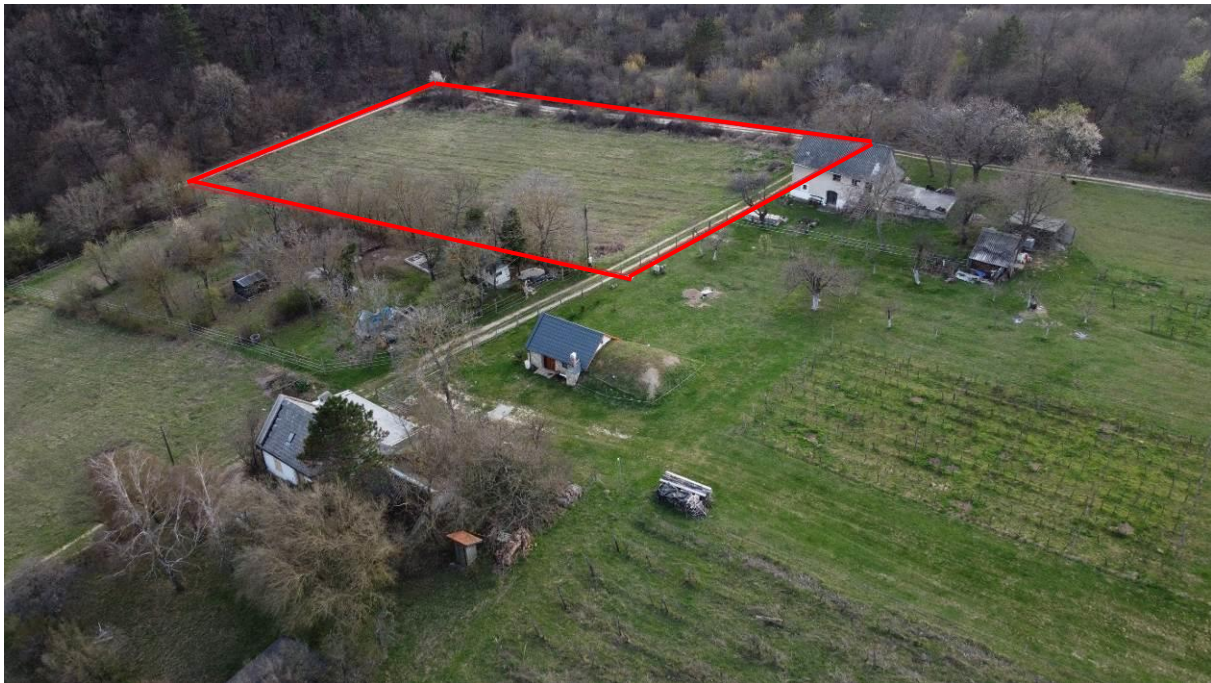
A **4. sz. módosítás** a szentaltalfai településhatár közelében, az Agyaglik történelmi, kiváló termőhelyi dűlőn található. Maga a terület bozótos műveletlen. A szőlőhegy ezen része különböző korú és építészeti minőségű pincékkel, présházakkal beépített.





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

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



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

### 1.6. Közlekedés

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

Az **1. sz. terület** közvetlenül a Fő utcáról nyílik. A terület feltárását a 196/1 hrsz-ú 16m széles közterület biztosítja. Ez az út jelenleg kiépítetlen földút. Tömegközlekedési kapcsolatot a Dörgicse, templom nevű buszmegálló jelent.

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

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

Az **4. és 5. sz. módosítás** külterületi elhelyezkedésük miatt csak keskeny földutakról közelíthetőek meg. A 4. sz. változás kb. 80m távolságra fekszik a Nivegy- völgyet és Balatonakalit összekötő, tervezett elkerülő úttól.

#### **1.7. Közmű**

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

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

### 1.8. Az épített környezet értékei

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

#### Örökségvédelemmel érintett területek

##### *A település műemlékei:*

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

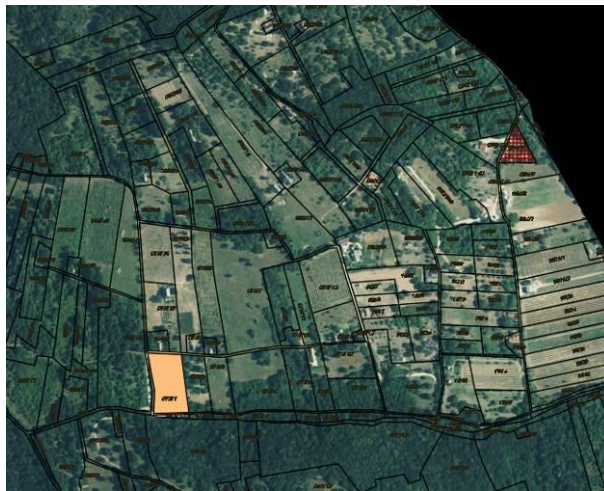
törzssz.	azonosító	cím	név	védelem	bírság kateg.	helyrajzi szám
5504	24046		Híd ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		64, 040, 039/2, 045/10, 70/1, 565, 045/11, 031/43, 034, 031/31, 65, 1, 043/2, 039/1, 038, 037
5486	9848	ALSÓ-DÖRGICSE	Templomrom	Műemlék	I.	0157
5488	9849	FELSŐ-DÖRGICSE	Kettős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

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

*A település régészeti lelőhelyei:*

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





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



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

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

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

### **1.9. Területfelhasználás vizsgálata**

Az 1-3. módosítások települési térségén belül helyezkednek el, részben belterületen, részben tervezett belterületen belül, így kivett művelési ágú területeket és művelésből nem kivont területeket is érintenek.

Az 1. sz. módosítás települési viszonylatban átlagosnál jobb, 3-as minőségi osztályú rét művelési ágban található területet érint. A MEPAR felszínborítási térképe alapján nagyrészt ennek megfelelő gyepes felszínborítással találkozhatunk a területen, amit a nyugati és déli telekhatár mentén szélesebb természetes növényzettel fedett terület határol. A helyszíni felmérések a MEPAR felszínborítási adatait alátámasztják. Az ingatlan magántulajdonban van és jelenleg alulhasznosított. A kötelezően elvégzendő kaszálási feladatokat a tulajdonosok ellátják, de tényleges gazdasági célú gyepgazdálkodást nem végeznek a területen.

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

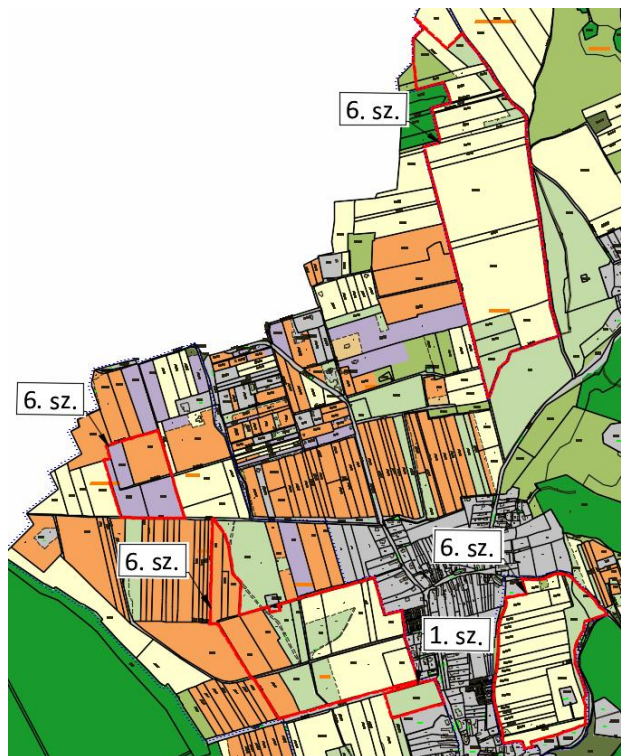
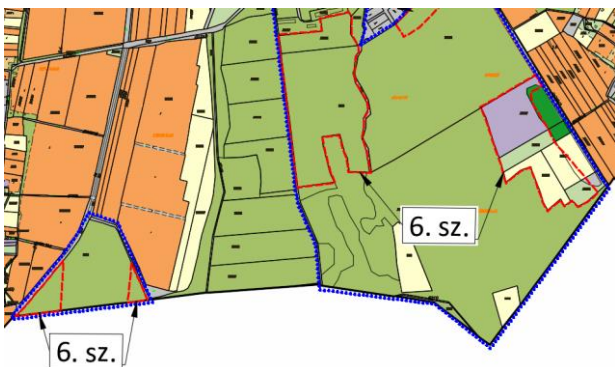
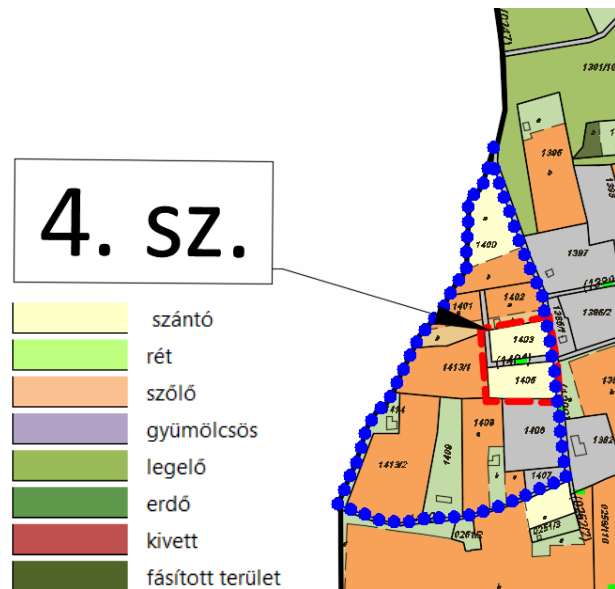
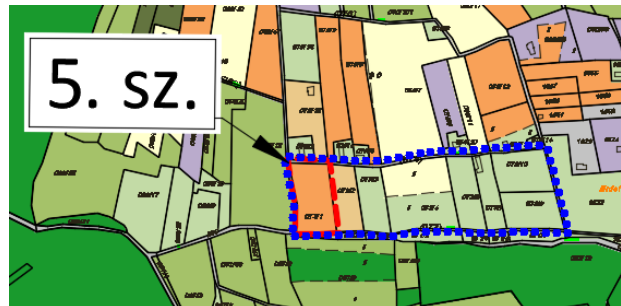
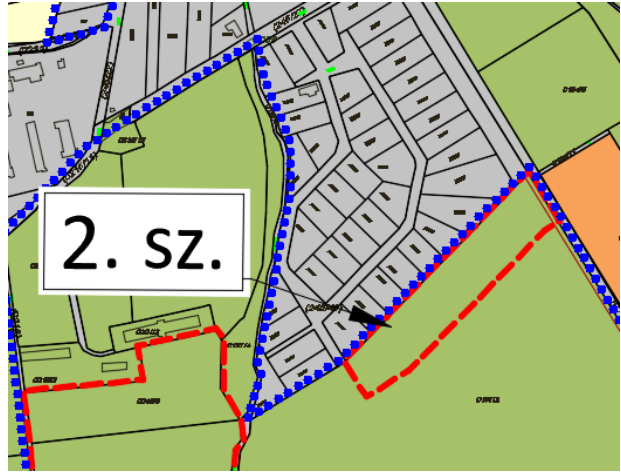
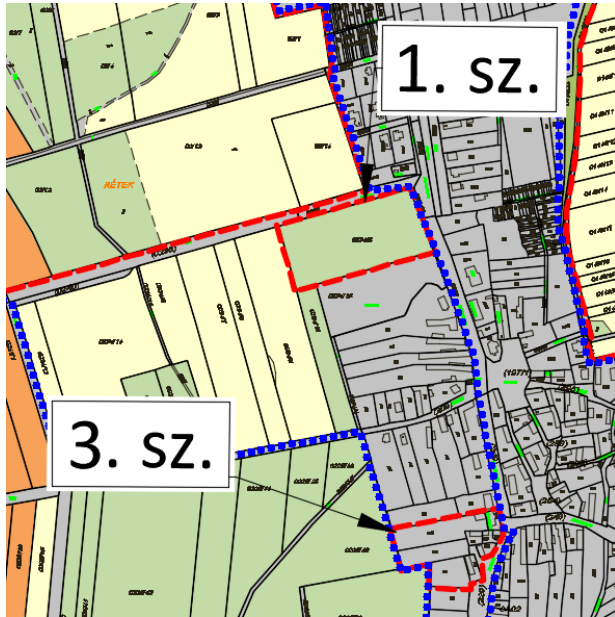
A 3. sz. módosítás kivett művelési ágú, magántulajdonban álló lakóingatlanokat érint. Az érintett területrészekén már épületek állnak.

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

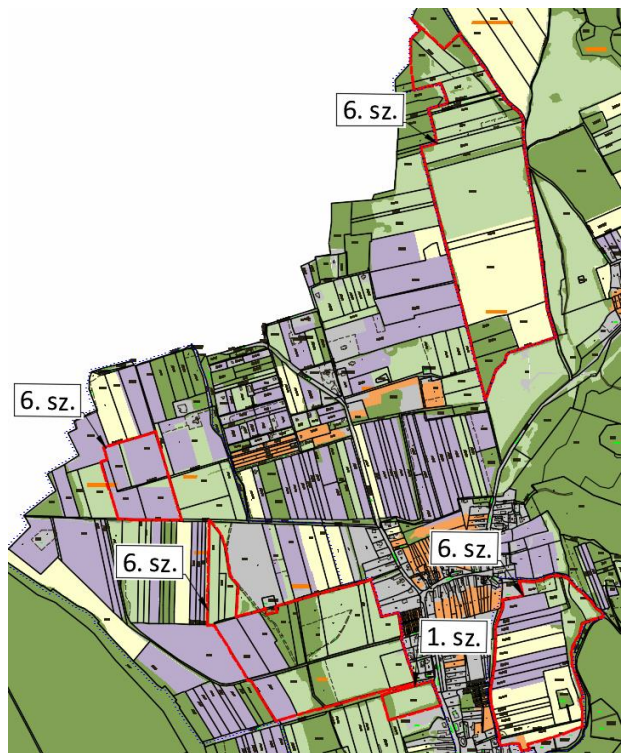
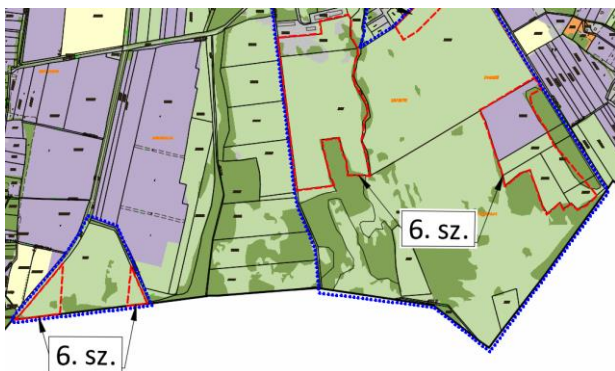
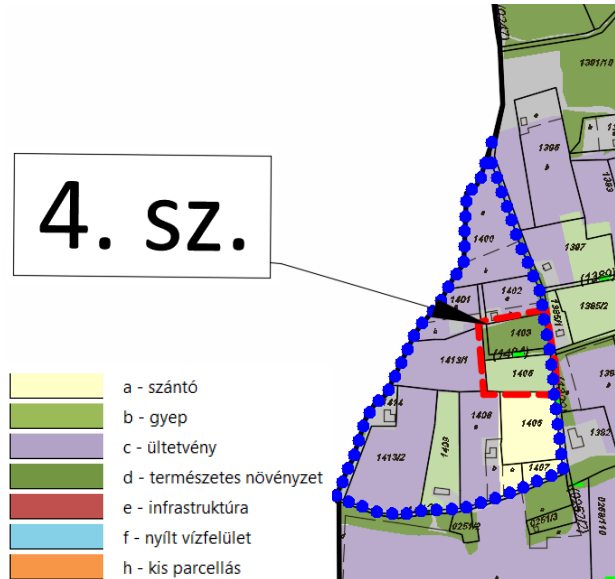
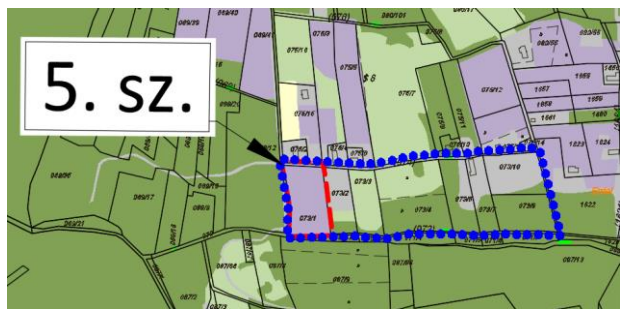
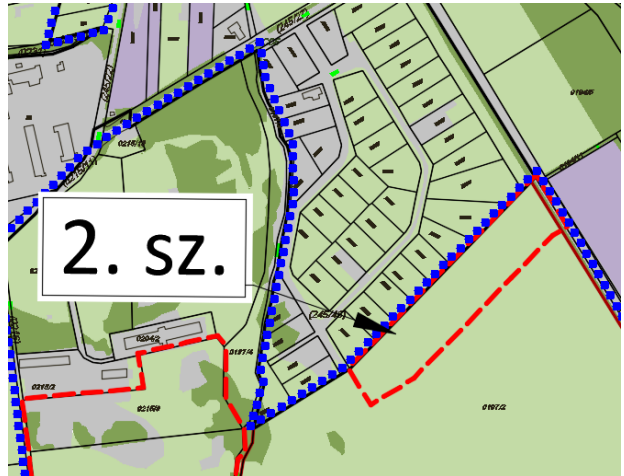
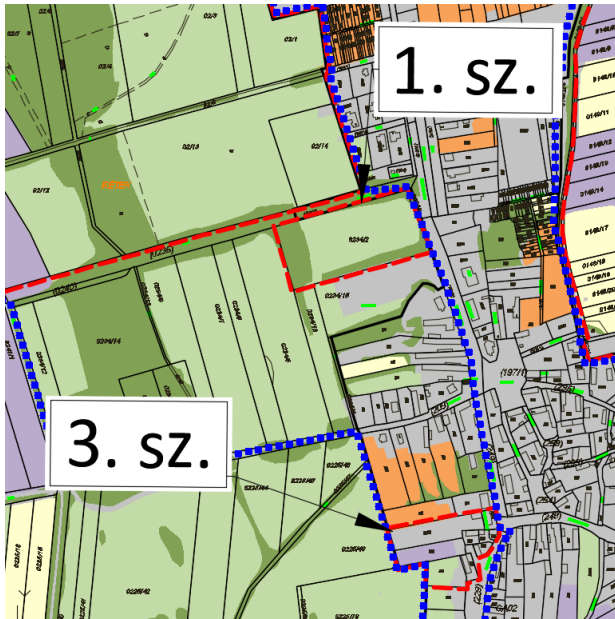
A 4. sz. módosítás települési viszonylatban átlagosnál jobb, 4-es minőségi osztályú szántó művelési ágban található területet, valamint kivett közút területet érint. A MEPAR felszínborítási térképe és a területen végzett helyszínelés alapján az út területén ténylegesen is egy kijárt földút halad, attól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

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

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



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



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

## Alátámasztó munkarészek



## 1. Fejlesztés bemutatása, módosítással elérendő célok összefoglalása és összefüggései

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

## 2. Szabályozási koncepció

### 2.1. Jelenlegi módosítás tárgya, eljárási rendje

Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testülete az alapterv hatályba lépése óta eltelt időszak alatt felmerült lakossági, illetve önkormányzati igények miatt a a 103/2023. (XI. 23), 37/2024 (VII.5.) sz. és 45/2024 (VII.26.) sz. (ld. 1. melléklet) határozatával döntött a hatályos településrendezési eszközeinek 1. sz. módosításának kezdeményezéséről az alábbiak szerint:

#### Új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában:

1. a Dörgicse 0234/2 hrsz-ú külterületi ingatlan általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt falusias vagy településközpont vegyes övezetté minősítése;
2. a Dörgicse 0197/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon a meglévő lakóterületekhez csatlakozóan egy teleksornyi terület különleges beépítésre nem szánt fejlesztési területből új beépítésre szánt lakóterületté minősítése;

#### Övezethatár módosítása tárgyában:

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

#### Külterületi mezőgazdasági utak áthelyezése tárgyában:

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

#### HÉSZ rendelkezések, övezeti besorolás felülvizsgálata tárgyában:

6. az általános mezőgazdasági (Má, Mt, Mc) területek felülvizsgálata, az új E-TÉR adatszolgáltatás övezeteihez és a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak való megfelelés biztosítása és a területekre vonatkozó HÉSZ rendelkezések szigorítása - különösen a beépítési maximum korlátozása a jelenlegi 600m<sup>2</sup>-ről 300m<sup>2</sup>-re történő csökkentése által;

Jelen tervmódosítás:

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



### hatályos III. fejezetének tartalmi követelményei és jelmagyarázata szerint és a 120. § (1) bekezdés figyelembevételével

történik.

#### Környezeti értékelés

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

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

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Szakterületét érintően nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2. Településrendezési javaslatok**

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

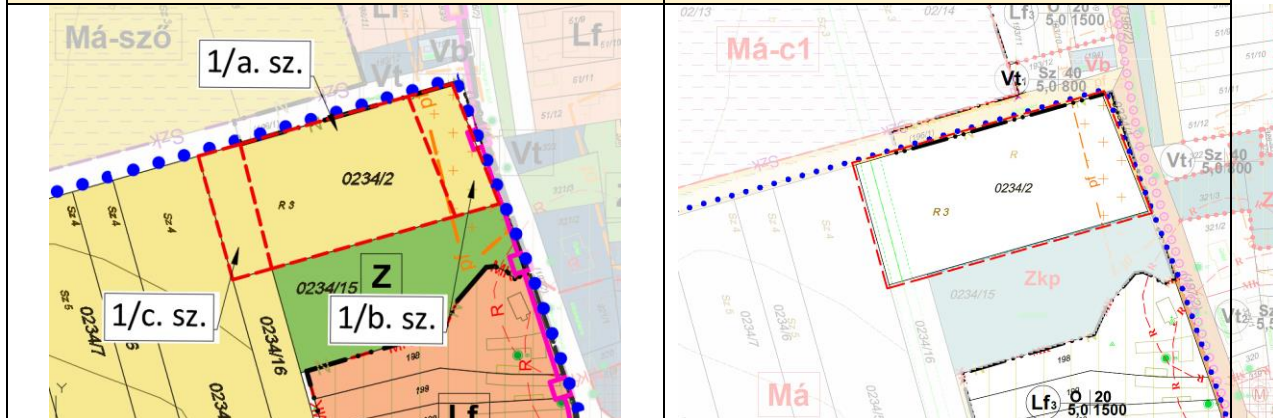
A község 2020- 2030 időszakra szóló Településfejlesztési koncepcióját a 11/2021. (III.05.) határozattal fogadta el. A jelen módosítás céljainak támogatása miatt szükséges a településfejlesztési koncepció kisebb módosítása is. Az önkormányzat akkori elhatározásával ellentétben két területen is támogatja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

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

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

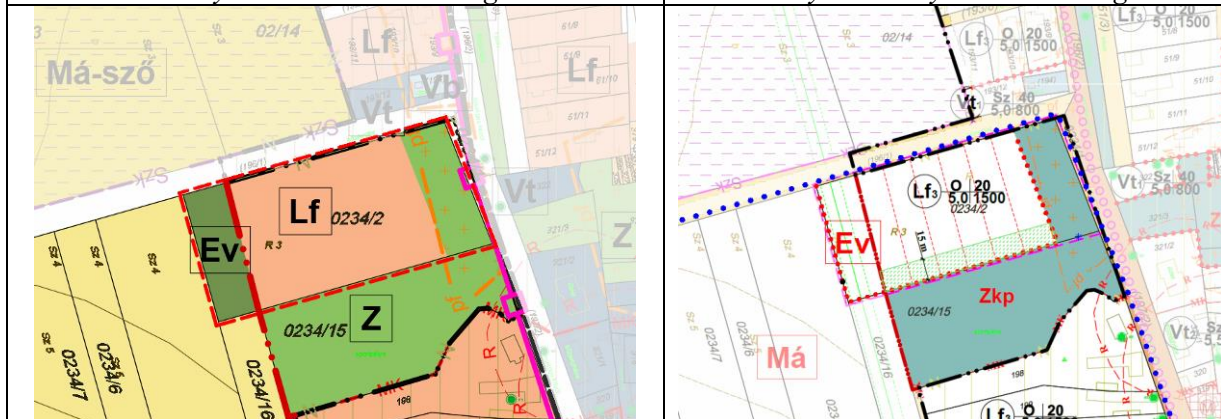
Ssz.:	1	HRSZ:	0234/2	
Ssz.:	Hatályos	▶	Tervezett	Terület (m <sup>2</sup> )
1/a	Má	▶	Lf	10.271
1/b	Má	▶	Zkk	2.574
1/c	Má	▶	Ev	2.367

<b>Településszerkezeti terv</b>	<b>Szabályozási terv</b>
---------------------------------	--------------------------



Hatályos szerkezeti terv kivágat

Hatályos szabályozási terv kivágat



Javasolt szerkezeti fedvényterv kivágat

Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat

**Településrendezési javaslat:**

A tulajdonosi kérés alapján a teljes 0234/2 hrsz-ú ingatlanon lakóterületi fejlesztés valósult volna meg. Településrendezési és környezetalakítási szempontból azonban számos egyéb körülmény mérlegelése alapján alakult ki a javasolt területfelhasználási rend, amelyek a következők voltak:

- nem javasolt az ingatlan nyugati felének a lakóterületbe vonása, mivel az a terület:
  - o a BKÜTrT-ben már nem települési térségbe tartozik,
  - o túllóg Dörgicse estében organikus kialakult nyugati településhatár legkülső határvonalán, ami egyben a települési térség határvonala is,
  - o a településszegélyt természetesen lezáró erdősáv található rajta,
  - o ezért a terv az 1/c jelű övezetet védelmi célú erdőterületként javasolta szabályozni és ennek mentén javasolta meghúzni az új belterületi határt.
- a Települési térségen belüli ingatlanrész keleti felét szintén nem javasolt lakóterületbe vonni, mert:
  - o Dörgicse organikus kialakult településszerkezete (Alsó-, Felső-, és Kisdörgicse különálló településrészei) még többnyire megfigyelhető. Alsó- és Felsődörgicse történelmi településrészeinek az összenövése már részben megvalósult a 'Csapásra dülői' településrész beépülésével, de ezen a területen még vizuálisan érzékelhető a történelmi „különállóság”,
  - o a terület az ökológiai hálózat puffertérületével is érintett,
  - o ezért településképi és településszerkezeti szempontból javasolt egy 30 méter széles

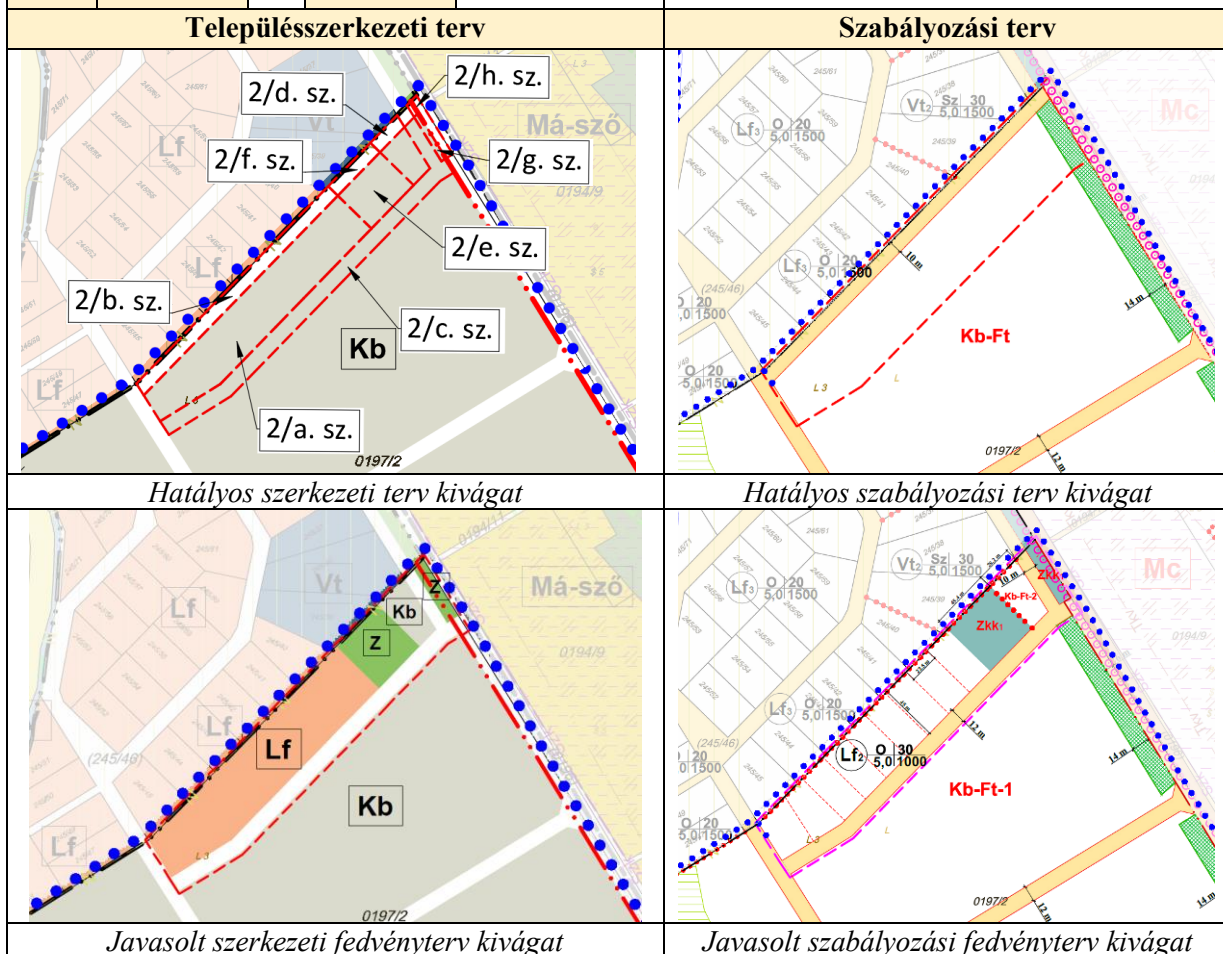
zöldterületi sáv kialakítása, amivel:

- megmarad a két településrész különállóságának érzete, egyben az új épületek megfelelő takarását is biztosítja,
- az új zöldterület szervesen kapcsolódik a már meglévő központi zöldterületekhez (321/3, 324, 313, 51/14, 0234/15 hrsz-ok),
- illetve telken belül biztosítható az MaTrt. 12. § (3) b) pontja szerinti 25%-os zöldterület pótlási kötelezettség, hiszen létrejövő 2574 m<sup>2</sup>-es közkert az újonnan kijelölt 10271 m<sup>2</sup>-es lakóterület 25,06 %-át teszi ki.

Az újonnan kijelölt lakóterület Települési térséggel teljesen lefedett, északról meglévő belterületi lakóterületekhez csatlakozik és a teljes közművesítéssel ellátott Fő úttal szomszédos, megközelíthetősége a Fő útról nyíló 196/1 hrsz-ú önkormányzati közútról biztosítható.

A terv a felsoroltakon kívül az új lakóterület és a sportpálya között meglévő természetes zöld sáv megőrzését is előírja, ami településképi szempontok mellett zajvédelmi feladatokat is ellát.

Ssz.:	2	HRSZ:	0197/2	
Ssz.:	Hatályos	▶	Tervezett	Terület (m <sup>2</sup> )
2/a	Kb	▶	Lf	7.043
2/b	Köü	▶	Lf	2.059
2/c	Kb	▶	Köü	3.852
2/d	Köü	▶	Kb	274
2/e	Kb	▶	Zkk	1.574
2/f	Köü	▶	Zkk	450
2/g	Kb	▶	Zkk	156
2/h	Köü	▶	Zkk	346





**Településrendezési javaslat:**

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

Az új beépítésre szánt terület tervezett területe 9.102 m<sup>2</sup>, ami a tervezett szabályozás szerint 9 építési telek kialakítását teszi lehetővé. Az új beépítésre szánt terület miatt kötelező 25%-os zöldterület pótlást a terv ugyanezen területen, az új telkekhez csatlakozva alakítja ki, ami által a település új kapujában egy kedvező képet mutató „fogadótér” jön létre egy 2024 m<sup>2</sup>-es zöldterület és egy 1037 m<sup>2</sup>-es különleges terület együtteséből, ami nem csak az új településrész lakói számára, hanem az ideérkező vendégek, különösen a tervezett térségi kerékpárúton érkezők számára is pihenőhelyként szolgálhat. A zöldterületeket kiegészíti a hatályos tervben is szereplő, a Fő utat és az új településrészt elválasztó 10 méter széles zöldsáv meghosszabbításával létrejött terület.

Ssz.:	3	HRSZ:	221-225				
<b>Településszerkezeti terv</b>				<b>Szabályozási terv</b>			
Ssz.:	Hatályos	Tervezett	Terület (m <sup>2</sup> )	Hatályos	Tervezett	Terület (m <sup>2</sup> )	
3/a	Lf	Lf	3.062	Lf-3	Lf-5	1.993	
3/b				Lf-4	Lf-5	1.069	
<i>Hatályos szerkezeti terven kivágat</i>				<i>Hatályos szabályozási terv kivágat</i>			
<i>Javasolt szerkezeti fedvényterv kivágat</i>				<i>Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat</i>			



**Településrendezési javaslat:**

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

A tervzet szerint az Lf4 övezet teljesen megszűnik, továbbá a 225 hrsz-ú ingatlan a déli Lf3 övezetből az Lf5 övezetbe sorolódik, ezáltal az összes ingatlan Lf5 övezetbe kerül, így a telekalakítás megvalósítható lesz, a létrejövő új telek cca. 3400 m<sup>2</sup>-es lesz, a kialakuló új telek területe, beépítettsége, a rajta lévő épületek a HÉSZ előírásainak megfelelnek. A telekalakítási tervből kimaradó 221 és 223 hrsz-ú ingatlanok a hatályos terv szerint sem voltak beépíthetők, így az építési lehetőségeiket tekintve nem történik változás a terv hatására, azok hosszú távon összevonandók az szomszédos ingatlanokkal, addig pedig a rajtuk lévő épületek megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

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

Hatályos szerkezeti terv kivágat	Hatályos szabályozási terv kivágat
Javasolt szerkezeti fedvényterv kivágat	Javasolt szabályozási fedvényterv kivágat

**Településrendezési javaslat:**

A módosítás tulajdonosi kérésre történik. A 1403 és 1405 hrsz-ú ingatlanoknak egy tulajdonosa van, akinek az ingatlanjait a (1404) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú – valóságban is létező – földút választ el. A területen a tulajdonos szőlőt kíván telepíteni és egy prэшázát építeni, amit jelenlegi Mk-k övezetű területen 2.700 m<sup>2</sup>-es minimum telekmérettől tehetne meg (1403 hrsz: 1571 m<sup>2</sup>, 1405 hrsz: 1851 m<sup>2</sup>).

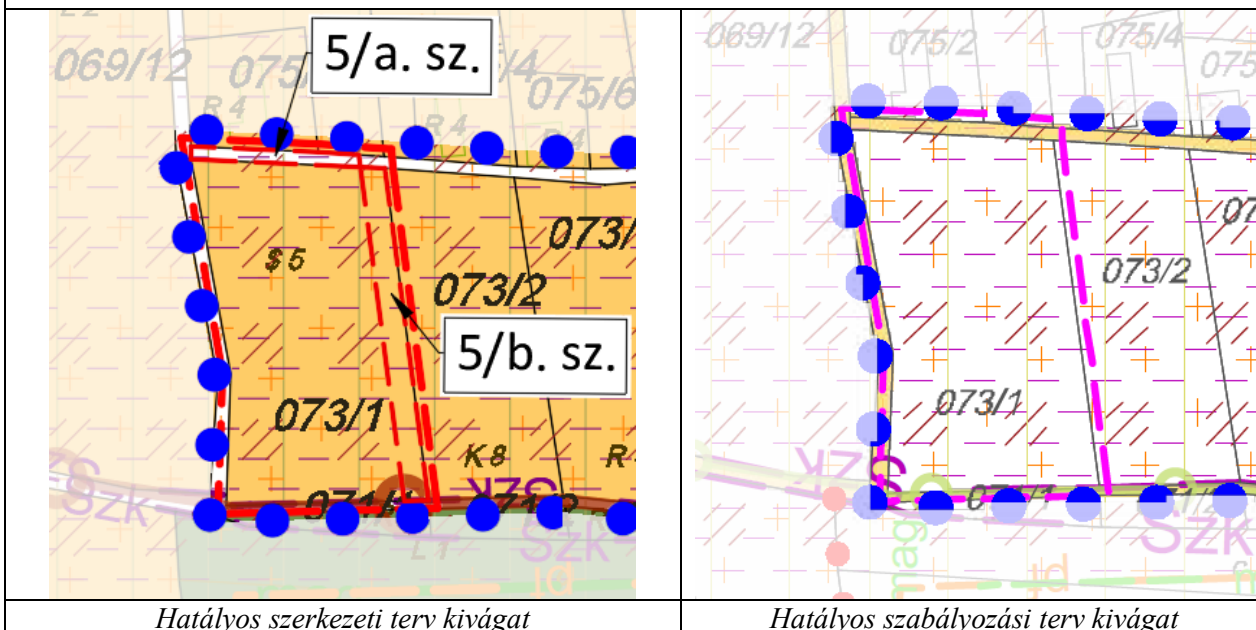
Az 1401 és 1413/1 hrsz-ú ingatlanok számára a közterülettel való ellátottság továbbra is biztosítandó, ezért a tervszerint az 1404 hrsz-ú útnak a két kertes mezőgazdasági területbe sorolt ingatlant kelet-nyugat irányban elválasztó szakasza megszűnne, míg a nyugatra eső, észak-déli irányú szakasza is majdnem teljesen megszűnne. Cserébe az 1403 hrsz-ú ingatlan északi telekhatára mentén egy 6 méter széles új út kiszabályozásával és kiépítésével lenne továbbra is biztosított a többi ingatlan elérése. Ezen új út kijelölése úgy történik, hogy az északi irányból szomszédos 1402 hrsz-ú ingatlanon meglévő prэшáz előtti OTEK szerinti 5 méteres előkert biztosítható a prэшáz egy esetleges jövőbeli bővítése esetén is. Az új út szabályozási vonala a prэшáz homlokzata előtt 5 méterrel húzódik, az 1402 hrsz-ú ingatlan délnyugati sarokpontjától 17 méterig, majd kissé északi irányba megtörve érkezik vissza az 1402 hrsz-ú ingatlan eredeti telekhatárhoz oly módon, hogy a meglévő 1399 hrsz-ú úthoz egy 6 méteres szakaszon derékszögben csatlakozik. Az ily módon az 1403 hrsz-ú ingatlanból leeső 98 m<sup>2</sup>-es telekrészt át kell adni az 1402 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának.

Ssz.:	5	HRSZ:	074, 073/1					
<b>Településszerkezeti terv</b>					<b>Szabályozási terv</b>			
Ssz.:	Hatályos	▶	Tervezett	Terület (m <sup>2</sup> )	Hatályos	▶	Tervezett	Terület (m <sup>2</sup> )
5/a	Köu	▶	Mk	134	Köu	▶	Mk	134
5/b	Mk	▶	Köu	501	Mk	▶	Köu	501

**Településrendezési javaslat:**

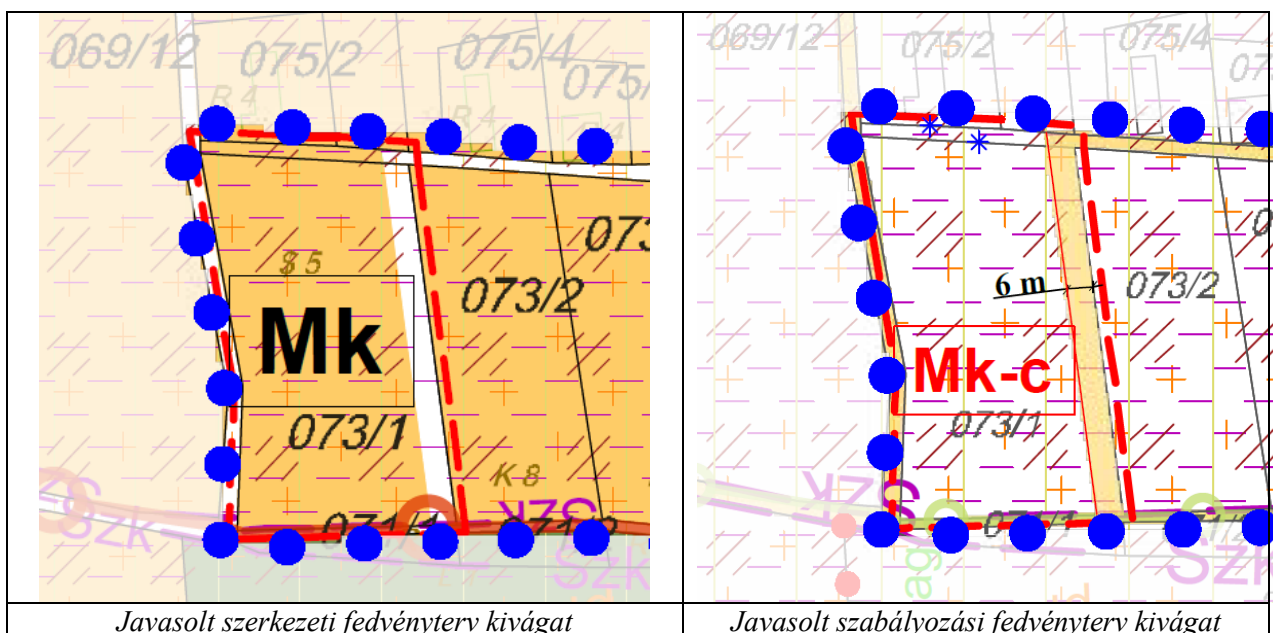
A módosítás tulajdonosi kérésre történik és az előző ponttal megegyező módon területcserét irányoz elő. A 073/1 és 075/2 hrsz-ú ingatlanoknak egy tulajdonosa van, akinek az ingatlanjait (074) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú – valóságban is létező – földút választ el. A területen a tulajdonos szőlőt kíván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

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



Hatályos szerkezeti terv kivágat

Hatályos szabályozási terv kivágat



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

Településrendezési javaslat:

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

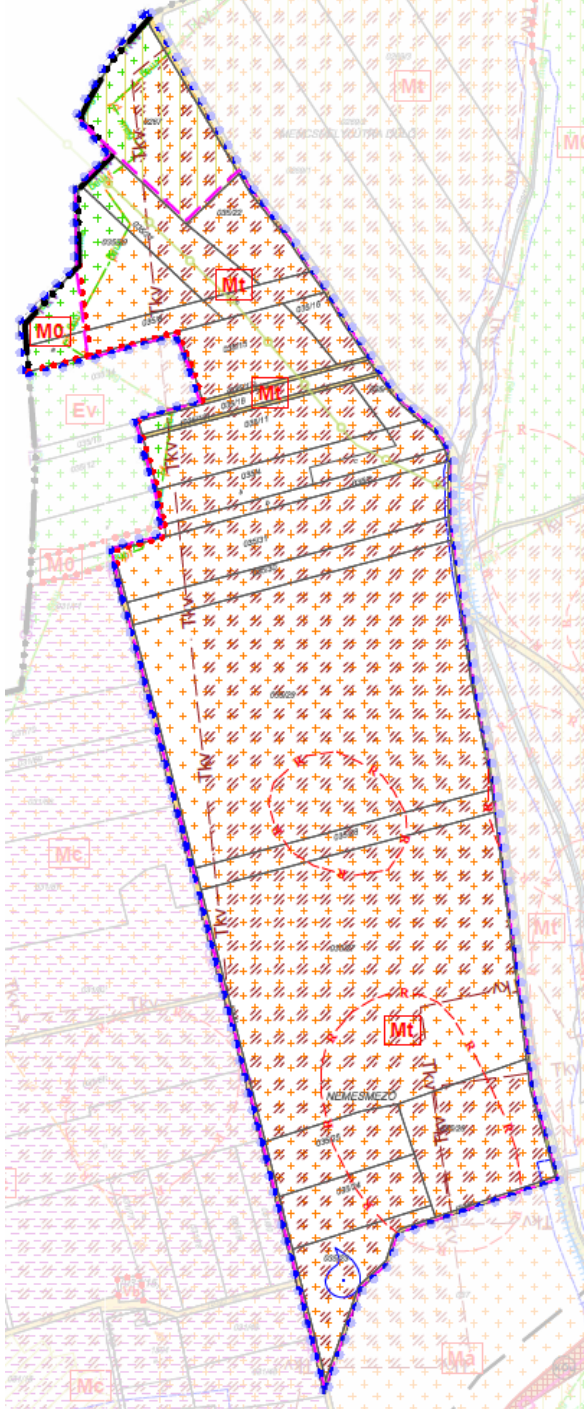
Jelen módosítás idejére az említett hét éves periódus lezárult, így az övezeti paraméterek szigorítására lehetőség nyílik. Az eredeti szándékok szerint a Dörgicse külterületének jelentős részét kitevő és így településképileg is meghatározó mezőgazdasági övezetekben a beépítési lehetőségek korlátozása tervezett. Ennek leglényegesebb elemeként a hatályos tervben szereplő legfeljebb 600 m<sup>2</sup>-es beépítési lehetőséget a 300 m<sup>2</sup>-ben maximalizálná egy legfeljebb 200 m<sup>2</sup>-es főépület és egy 100 m<sup>2</sup>-es melléképület formájában, a TKR-ben foglalt rendelkezéseket is párhuzamosan felülvizsgálva.

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

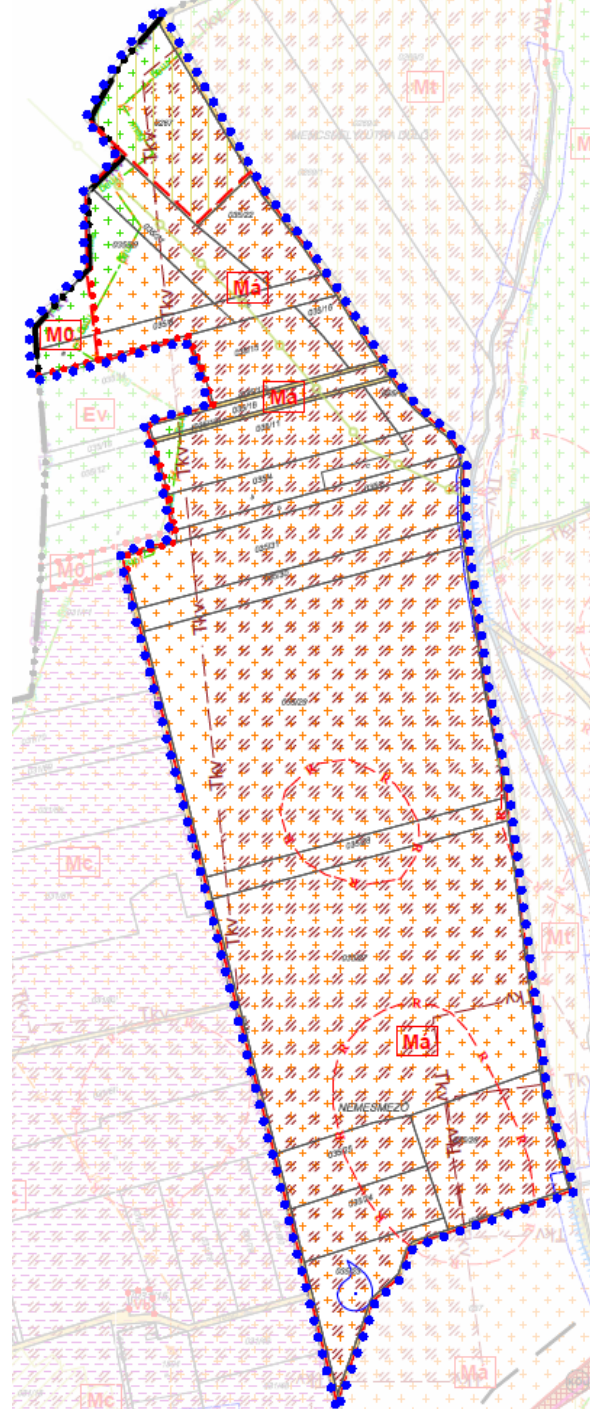
Az egyes részterületeken tervezett változtatásokat az alább közöljük:



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



Változás a hatályos szerkezeti terven



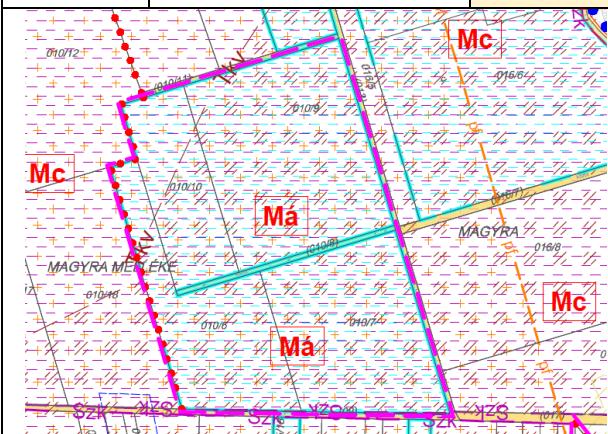
Változás a hatályos szabályozási terven

Településrendezési javaslat:

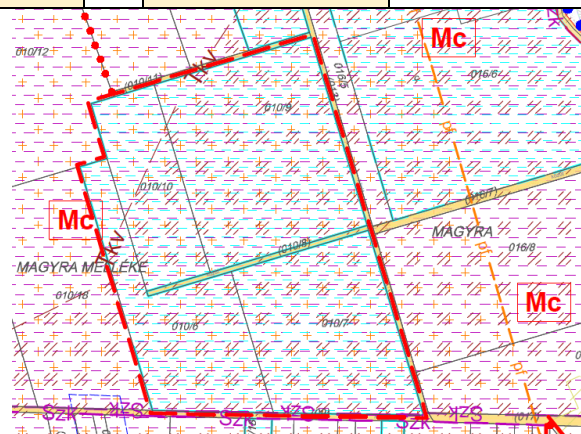
A terület korábban hatályos terveken 'Mt' jelű, 'országos jelentőségű védett természeti területen található, természeti védelemmel érintett mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján a területet már az Országos jelentőségű védett nemzeti parki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

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

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



Változás a hatályos szerkezeti terven



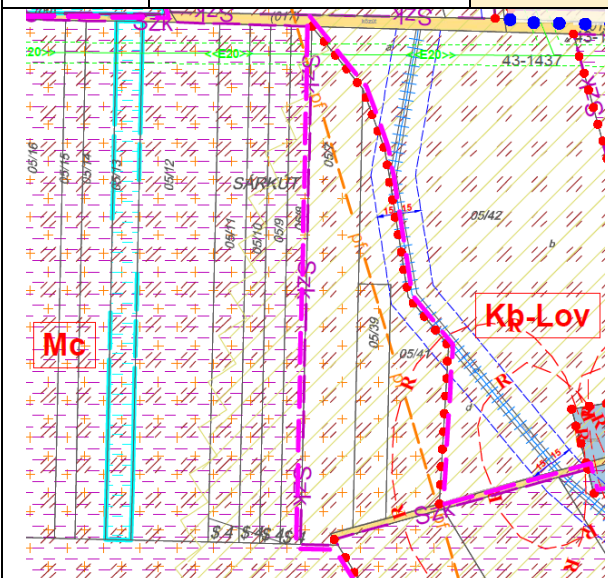
Változás a hatályos szabályozási terven

**Településrendezési javaslat:**

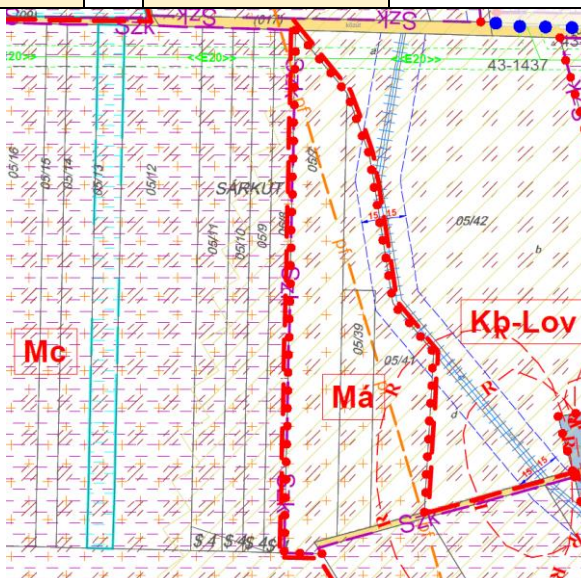
A terület korábban hatályos terveken 'Má' jelű, 'borvidéken kívüli, természetvédelmi szempontból nem védett, a BKÜKTrT-ben kijelölt az Általános mezőgazdasági terület térségi övezetével érintett általános mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján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

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

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



Változás a hatályos szerkezeti terven



Változás a hatályos szabályozási terven

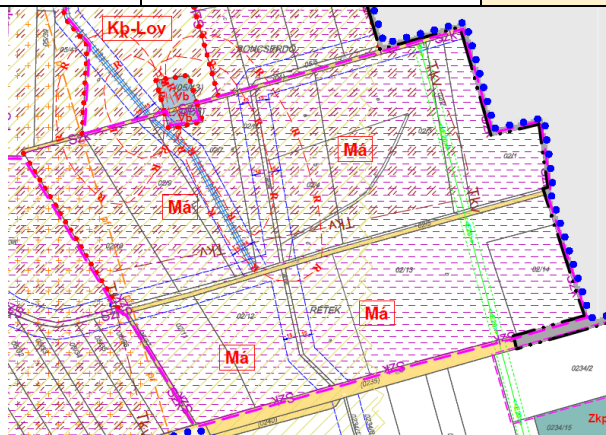
**Településrendezési javaslat:**

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

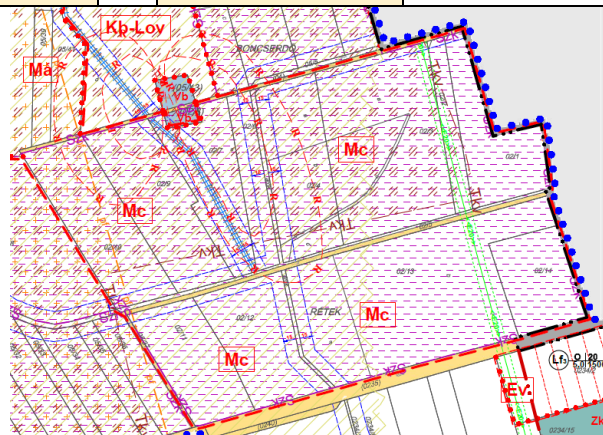
A területet a terv visszasorolja az 'Má' jelű, 'általános mezőgazdasági terület' övezetbe.



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



Változás a hatályos szerkezeti terven



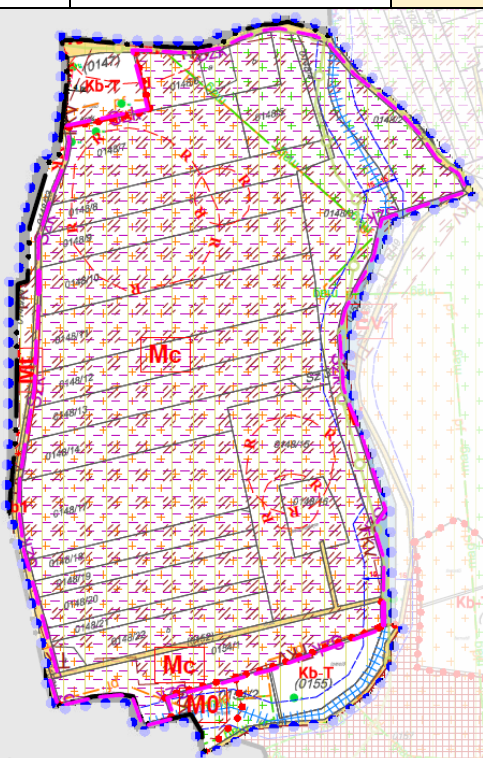
Változás a hatályos szabályozási terven

**Településrendezési javaslat:**

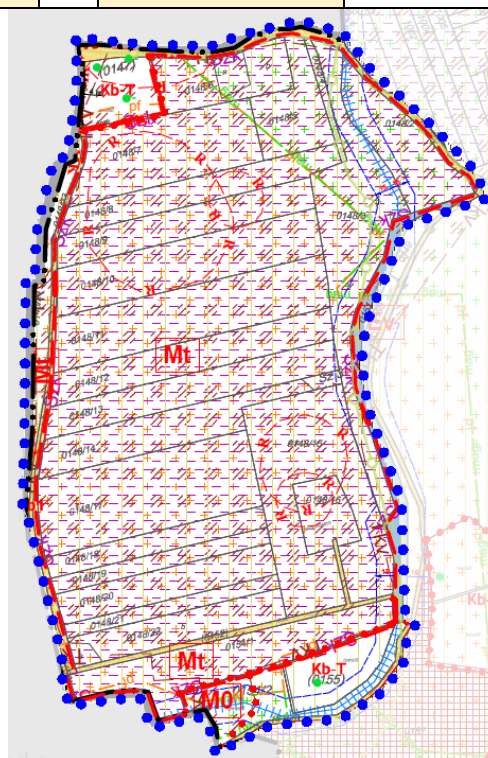
A terület korábban hatályos terveken 'Má' jelű, 'borvidéken kívüli, természetvédelmi szempontból nem védett, a BKÜKTrT-ben kijelölt az Általános mezőgazdasági terület térségi övezetével érintett általános mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján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

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

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



Változás a hatályos szerkezeti terven



Változás a hatályos szabályozási terven



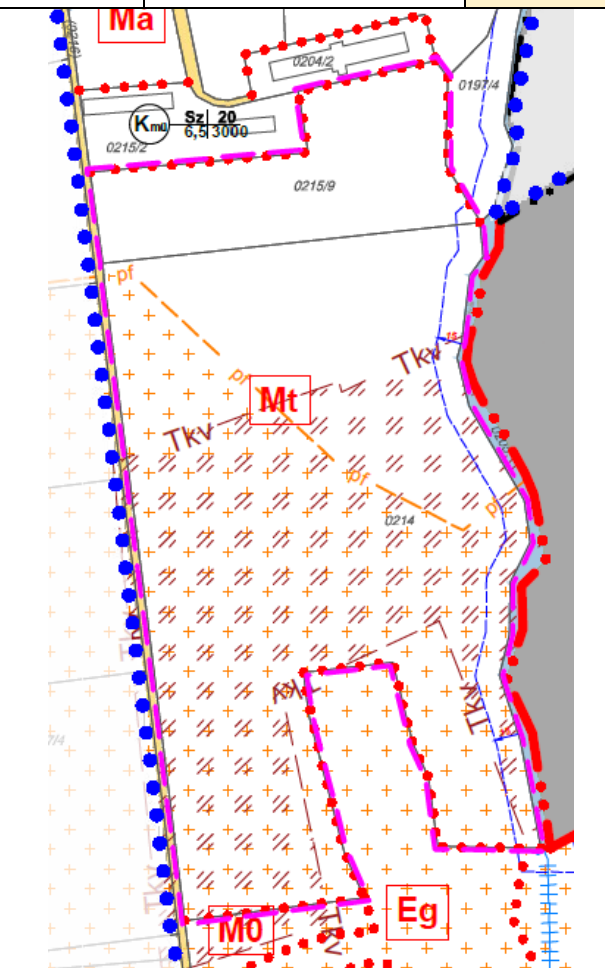
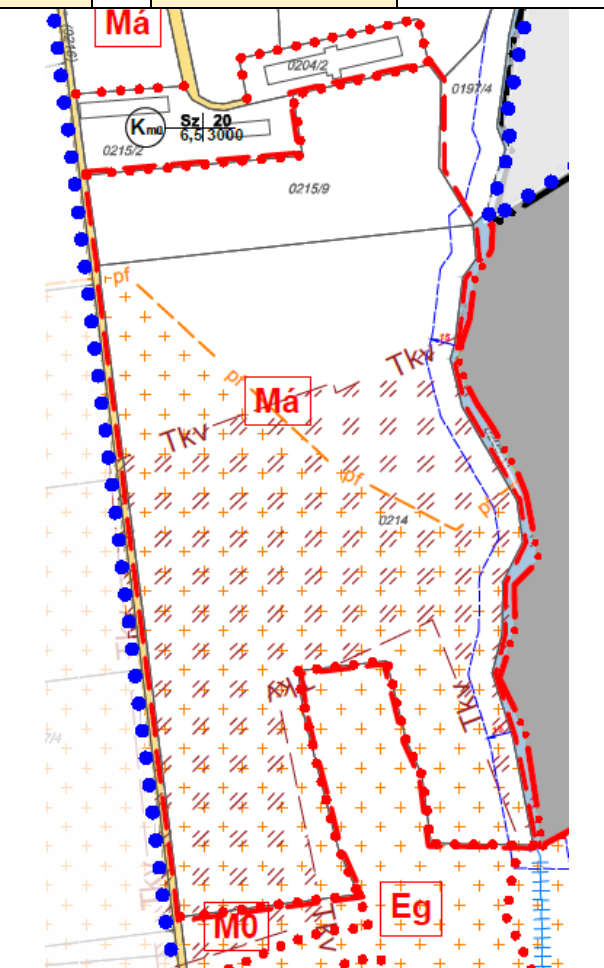
**Településrendezési javaslat:**

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

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

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

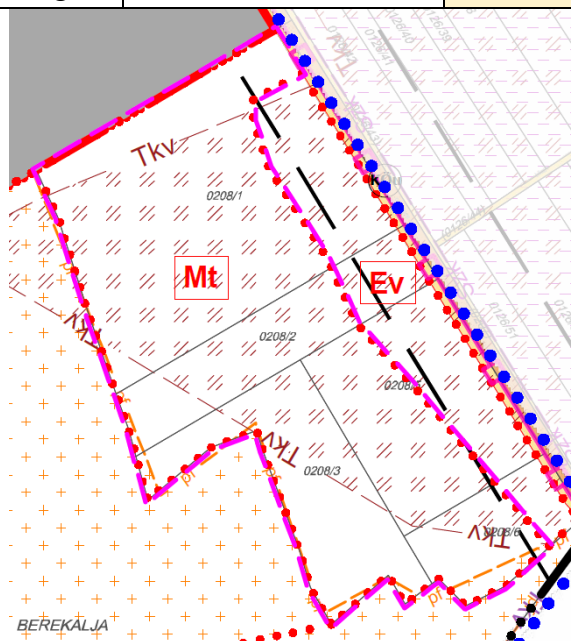
	
Változás a hatályos szerkezeti terven	Változás a hatályos szabályozási terven

**Településrendezési javaslat:**

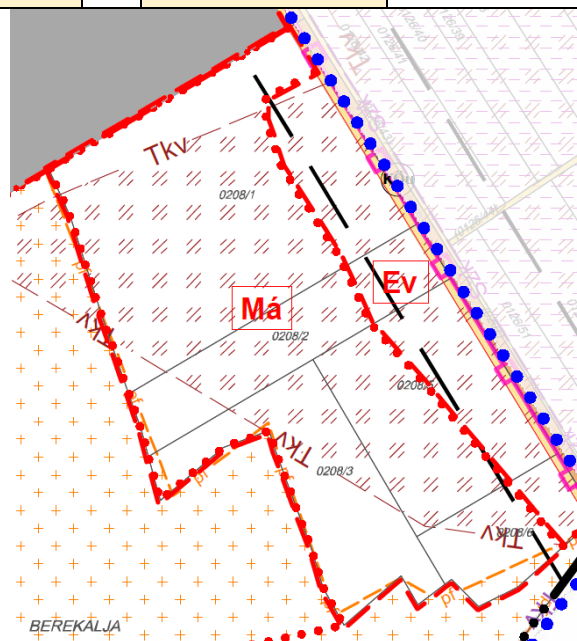
A terület korábban hatályos terveken 'Mt' jelű, 'országos jelentőségű védett természeti területen található, természeti védelemmel érintett mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján a területet már az Országos jelentőségű védett nemzeti parki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

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

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



Változás a hatályos szerkezeti terven



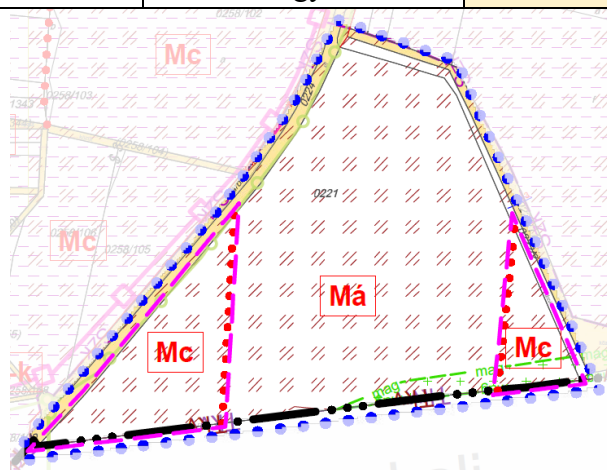
Változás a hatályos szabályozási terven

Településrendezési javaslat:

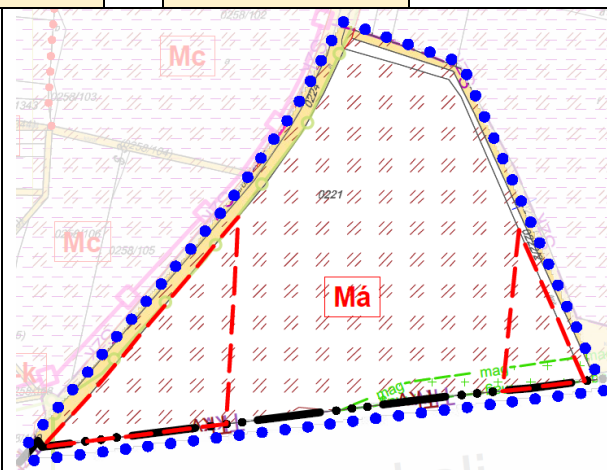
A terület korábban hatályos terveken 'Mt' jelű, 'országos jelentőségű védett természeti területen található, természeti védelemmel érintett mezőgazdasági terület' övezetben volt megtalálható. A legfrissebb hivatalos adatszolgáltatások alapján a területet már az Országos jelentőségű védett nemzeti parki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

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

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



Változás a hatályos szerkezeti terven



Változás a hatályos szabályozási terven

Településrendezési javaslat:

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

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

### 3. Területi mérleg

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

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

Településszerkezeti változások					
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Terület (ha):	Meglévő ter. felh.	▶	Tervezett ter. felh.
1./ 1.a	0234/2	1,03	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Falusias lakóterület (Lf)
1./ 1.b	0234/2	0,26	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Zöldterület (Z)
1./ 1.c	0234/2	0,24	Általános mezőgazdasági terület (Má)	▶	Erdőterület (E)
1./ 2.a	0197/2	0,70	Kb-Fejlesztési terület	▶	Falusias lakóterület (Lf)
1./ 2.b	0197/2	0,21	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Falusias lakóterület (Lf)
1./ 2.c	0197/2	0,39	Kb-Fejlesztési terület	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
1./ 2.d	0197/2	0,03	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Kb-Fejlesztési terület
1./ 2.e	0197/2	0,16	Kb-Fejlesztési terület	▶	Zöldterület (Z)
1./ 2.f	0197/2	0,05	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Zöldterület (Z)
1./ 2.g	0197/2	0,02	Kb-Fejlesztési terület	▶	Zöldterület (Z)
1./ 2.h	0197/2	0,03	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Zöldterület (Z)
1./ 4.a	1404	0,04	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
1./ 4.b	1405	0,03	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
1./ 5.a	074	0,01	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
1./ 5.b	073/1	0,05	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
		<b>3,23</b>			

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

TERÜLETI MÉRLEG		ALAP TSZT SZERINT	1.SZ. MÓD. TSZT SZERINT	
Területfelhasználási kategória	Jele	Területe (ha)	Területe (ha)	Változás mértéke
<b>Beépítésre szánt terület</b>		<b>60,10</b>	<b>62,04</b>	<b>103,22%</b>
falusias lakóterület	Lf	51,69	53,63	103,75%
településközponti vegyes terület	Vt	3,99	3,99	100,00%
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,98	2,98	100,00%
különleges beépítésre szánt területek	K	1,44	1,44	100,00%
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>		<b>1851,34</b>	<b>1849,40</b>	<b>99,90%</b>
általános mezőgazdasági terület	Má	565,16	563,64	99,73%
kertes mezőgazdasági terület	Mk	233,99	233,96	99,99%
erdőterület - védelmi	Ev	944,43	944,67	100,03%
erdőterület - gazdasági	Eg	6,97	6,97	100,00%
zöldterület - közkert	Z	3,41	3,92	114,96%
vízgazdálkodási terület	V	2,40	2,4	100,00%
különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	34,24	33,00	96,39%
közúti közlekedési terület	Köu	60,74	60,84	100,17%
<b>Közigazgatási terület (ha)</b>		<b>1911,44</b>	<b>1911,44</b>	



#### 4. Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés

Dörögse területére az alábbi területrendezési tervek vonatkoznak:

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

Az országos és megyei érintettségeket a Lechner Tudásközpont által 2024. augusztusában közzétett térinformatikai adatállományt felhasználva vizsgáltuk. Jelen módosítás tárgyát képező 8 db módosítási pont közül az 1-2 és 3-4. sz. módosítási pontok járnak településszerkezeti változással.

Változás sorsza	BKÜKTrT. Térségi Szerkezeti Terve						OTrT. Térségi Övezeti Terve						BKÜKTrT. Térségi Övezeti Terve								
	erőgazdálkodási	mezőgazdasági	szőlő, gyümölcs, kertművelési	vízgazdálkodási	települési	sajátos területfelhasználású	ökológiai hálózat magterülete	ökológiai hálózat ökológiai folyosója	ökológiai hálózat puffertülete	kiváló termőhelyi adottságú szántó	jó termőhelyi adottságú szántó	erdők övezete	erőtelepítésre javasolt terület	tájképvédelmi terület	vízminőség-védelmi terület	tájképvédelmi sz. kiemelten k. terület	ásványi nyersanyagvagyon	vízterület kitért terület	általános mezőgazdasági terület	keres mezőgazdasági terület	borszőlő termőhelyi kataszteri
<b>Beép.</b>																					
1.		r			r			r					X	X					r		
2.						X							X	X							
<b>Öv.h.</b>																					
3.					X								X	X							
<b>Út</b>																					
4.			X					X					X	X	X		X		X	X	
5.			X					X					X	X	X				X	X	
<b>HÉSZ</b>																					
6.		r	r				r	r			r		X	X	r		r	X			r

X: Érintett

r: Részben érintett

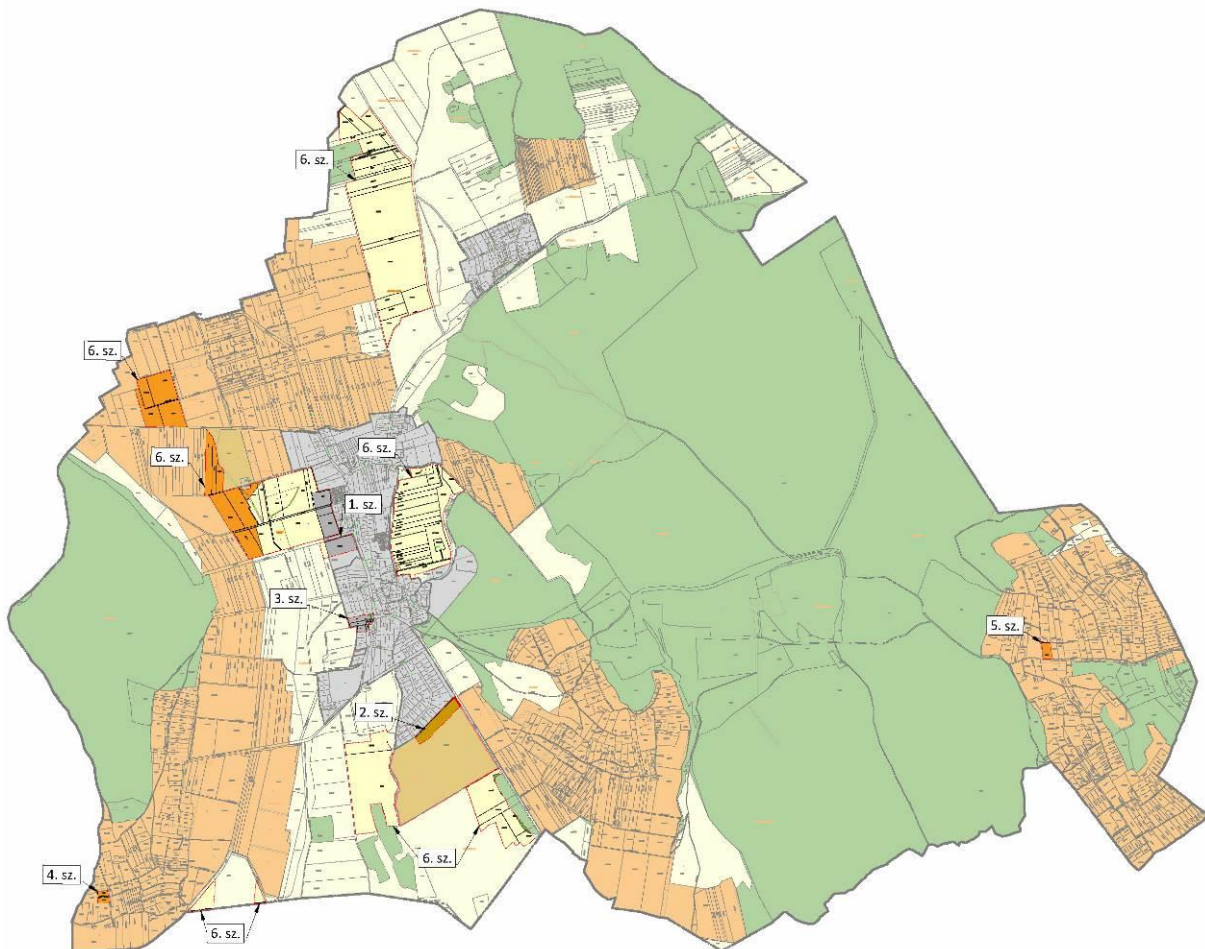
#### 4.1. Kiemelt térségi szerkezeti tervvel való összhang bemutatása

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

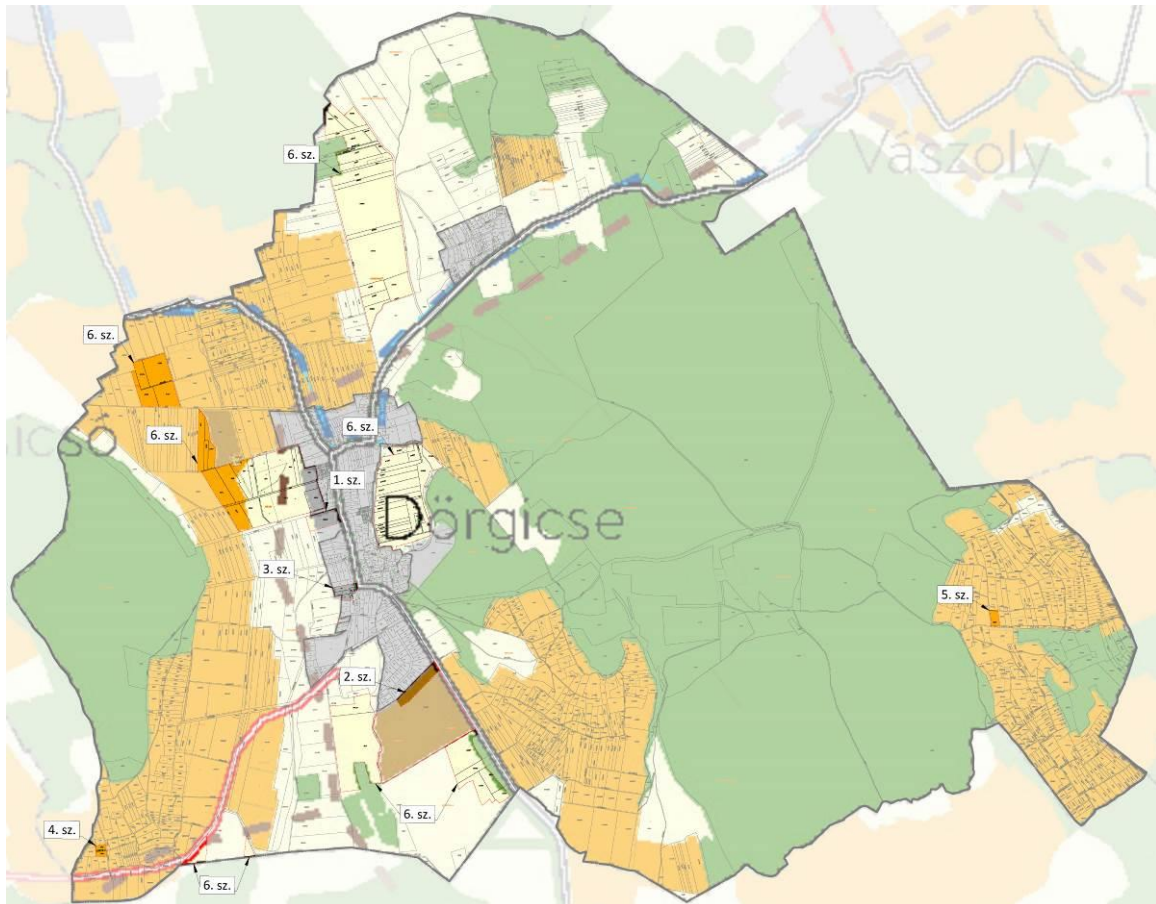
A megye térségi szerkezeti tervében ábrázolt térségi területfelhasználási elemeket az Országos Területrendezési Tervben Meghatározott területfelhasználási kategóriák alkotják. Ezek közül Dörgicse területén az alábbi területfelhasználási kategóriák szerepelnek:

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

Dörgicse község közigazgatási területe: 1911,44



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



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

## JELMAGYARÁZAT

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

19. ábra: Jelmagyarázat BKÜKTrT Területrendezési Tervének Térségi szerkezeti tervéhez

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

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

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

- *a sajátos területfelhasználású térség területe – legfeljebb 5% eltéréssel – különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetbe sorolható;*  
▶ **Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján Dörgicsén a sajátos területfelhasználású térség kiterjedése 24,23 hektár. A 2. sz. módosítás eredményeként a térségben kijelölt új falusias lakóterületek és zöldterületek együttes kiterjedése 1,16 hektár, ami a térség 4,8%-át teszi ki. A fennmaradó területek teljes egészében különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetben maradnak, így a térségi előírásnak a terv megfelel. (lásd. Me-01 tervlap).**
- *a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki*  
▶ **A térséget érintő 1. sz. módosítás c. alpontja új védelmi célú erdőterületet hoz létre, a 6. sz. módosítások szerkezeti tervi változást nem eredményeznek a meglévő általános mezőgazdasági területekre vonatkozóan. A település közigazgatási területén a Mezőgazdasági térség jelentős része továbbra is „elsődlegesen” általános mezőgazdasági területbe sorolt, a Mezőgazdasági térséget lefedő Általános mezőgazdasági terület térségi övezetnek való megfelelést a vonatkozó pontban ismertetjük.**  
▶ **A terv a térség területén új nagyvárosias lakóterületet és új üdülőterületet nem jelöl ki, így a térségi előírásnak a terv megfelel.**
- *a szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki;*  
▶ **A térséget érintő módosítások kertes mezőgazdasági terület létrejöttét, illetve cseréjét eredményezik. A Kertes mezőgazdasági terület térségi övezetének és az Általános mezőgazdasági térségi övezetnek való megfelelést a vonatkozó pontokban ismertetjük.**



- *f) új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;*
  - ▶ **Az új beépítésre szánt területek a település belterületéhez csatlakozóan, a közigazgatási határtól 200 méterrel távolabb kerültek kijelölésre, így a térségi előírásnak a terv megfelel.**
- *az 50.§. települési térségre vonatkozóan általános előírásokat nem fogalmaz meg, csupán csarnok építésére, illetve új gazdasági területek kijelölésére vonatkozóan fogalmaz meg tiltásokat és sajátos feltételeket.*
  - ▶ **A terv csarnok létesítését nem teszi lehetővé, az új beépítésre szánt területek között nem szerepel gazdasági terület kijelölésének szándéka, így a terv az előírásoknak megfelel.**

#### 4.2. Országos és Kiemelt térségi övezetekkel való összhang bemutatása

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

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

Egyéb megyei övezettel a tervezési terület nem érintett.

##### 1. Ökológiai hálózat pufferterület övezete

Az 1. sz. módosítás részben, a 4. és 5. sz. módosítások teljes egészében érintik az övezetet. Az MaTrT. övezetre vonatkozó szabályai szerint:

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

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

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

► **A (3) bekezdésben meghatározott feltétel az 1. sz. módosítás esetében fennáll. Az 5. és 6. sz. módosítások új beépítésre szánt terület létrejöttét nem eredményezik. Az előírásnak a terv megfelel.**

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

► **Az 1. sz. módosítás települési térséggel érintett, a terv egyéb településképi okokból mégse jelöl ki új beépítésre szánt területet a pufferterülettel érintett telekrészben. Az előírásnak a terv megfelel**

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

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

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

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

„80. § b) a kertés mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken épület nem helyezhető el;”

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

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

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

„80. § d) csarnok nem helyezhető el;”

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Tájképvédelmi terület övezete

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

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Általános mezőgazdasági terület övezete

A településszerkezeti változással nem járó 6. sz. módosítás részben, az 1. sz. módosítás c. pontja teljes egészében érintik az övezetet. Az MvMr. övezetre vonatkozó szabályai szerint:

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

► **Az 1. sz. módosítás c. alpontja új védelmi célú erdőterületet hoz létre, a 6. sz. módosítások szerkezeti tervi változást nem eredményeznek a meglévő általános mezőgazdasági területekre vonatkozóan. Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján Dörgicsén az**



*Általános mezőgazdasági terület övezetének kiterjedése 619,77 hektár. A jelenleg hatályos alapterv ettől 30,88 hektárral, azaz 4,99 %-kal tért el. Az 1. sz. módosítás c pontja mindösszesen csupán 0,24 hektár kiterjedésű, ami által az összes eltérés 31,12 hektárra, azaz 5,0 %-ra emelkedik. Az előírásnak a terv megfelel. (lásd. Me-08 tervlap)*

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

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

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

#### 5. Kertes mezőgazdasági terület övezete

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

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

#### 6. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

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

**► Lsd. előző pont.**

#### 7. Vízminőség védelmi terület övezete

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Vízerózióknak kitett terület övezete

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása**

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

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

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

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

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

#### **4.4. A változások hatályos településképi rendelettel való összhangjának bemutatása**

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

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

A belterületet érintő településkép szempontjából meghatározó területek lehatárolása hozzáigazításra kerül az 1. és 2. módosítások eredményeként bővülő lakóterületekhez, ezáltal az összhang fennmarad.

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

Jelen termvmódosítás során településszerkezeti szinten az 1. és 3. módosítási pont esetében történik új beépítésre szánt terület kijelölése, amelyek egyike sem zöldterület igénybevitelével valósul meg.

Az MaTrt. 12. § vonatkozó előírásai a következők:

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

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

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

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

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

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

**► A feltételeknek megfelelő, az önkormányzat vagy a kérelmezők tulajdonában álló csereterület nem áll rendelkezésre a szükséges nagyságban.**

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

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

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

**► A pótlásra kijelölt területek közül a 2 sz. módosítással érintett 0197/2 ingatlan önkormányzati tulajdonban vannak. Az 1. sz. módosítással a 0234/2 hrsz-ú ingatlanon**



**kijelölt zöldterület tulajdonjogának átruházásáról a településrendezési szerződés aláírásra került.**

**Zöldterület vagy erdőterület pótlás igazolása:**

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

Módosítás sorszáma	HRSZ	Hatályos ter.h.	▶	Tervezett ter.h.	Terület (m <sup>2</sup> )
1/a	0234/2 egy r.	Má	▶	Lf	10 271
2/a	0197/2 egy r.	Kb	▶	Lf	7 043
2/b	0197/2 egy r.	Köu	▶	Lf	2 059
<b>Összesen:</b>					<b>19 373</b>

**Pótlandó zöldterület vagy erdőterület (25%): 4 843 m<sup>2</sup>**

Pótlásra kijelölt területek:

Módosítás sorszáma	HRSZ	Hatályos ter.h.	▶	Tervezett ter.h.	Terület (m <sup>2</sup> )
1/b	0234/2 egy r.	Má	▶	Zkk	2 574
2/e	0197/2 egy r.	Kb	▶	Zkk	1 574
2/f	0197/2 egy r.	Köu	▶	Zkk	451
2/g	0197/2 egy r.	Kb	▶	Zkk	156
2/h	0197/2 egy r.	Köu	▶	Zkk	346
<b>Összesen:</b>					<b>5 101</b>

Össességében tehát a zöldterület pótlás 258 m<sup>2</sup>-rel meghaladja az összesen pótlandó területet. Ezen felül a biológiai aktivitás érték pótlására még további 2 367 m<sup>2</sup> erdőterület is kijelölésre kerül, ami a 12.§ (3) bekezdése szerint beszámítható lenne, így a terv többszörösen biztosítja az MaTrT. 12. § előírásaival való összhang megteremtését.

A pótlás céljára kijelölt 0197/2 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van, míg a 0234/2 hrsz-ú ingatlan zöldterületi részének átruházására vonatkozó településrendezési szerződés megkötésre került. Egyik ingatlan sem érintett Natura 2000 területtel vagy helyi, illetve országos jelentőségű védett természeti területtel, ex lege védettséget élvező természeti területtel, továbbá a módosítások nem természetközeli terület besorolását változtatják meg.

#### 4.6. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának igazolása

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

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

Jelen 1. sz. módosítás eredményeként összességében 19.373 m<sup>2</sup>-es területen jön létre új beépítésre szánt terület, azaz a jogszabály értelmében a módosítás során biológiai **aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni kell!**

Dörgicse 2023-ban készült felülvizsgált, új településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként meg lett állapítva a teljes közigazgatási terület új biológiai aktivitás értéke „a település biológiai aktivitásérték változása a területek biológiai aktivitásértékének számításáról” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-nak előírásai és a 9. melléklet 1. pontjában szereplő értékek szerint, amely alapján Dörgicse induló biológiai aktivitás értékpontja: **12.153,41 pont.**

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §. (3) bekezdését értelmező EPAT/5075-2/2024 TTFO Építési és Beruházási Minisztérium Építészeti Államtitkársága által adott állásfoglalás szerint a teljes közigazgatási területre készülő új településterv készítésekor a növekmény értéke minden esetben **0. pont**

Ennek értelmében Dörgicse jelenlegi, 1. sz. módosítása során felhasználható biológiai aktivitás érték növekmény nem áll rendelkezésre, a pótlást jelen tervben kell biztosítani, amit a terv az alábbi táblázatban szereplő módon, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-nak előírásai és a 9. melléklet 1. pontjában szereplő (tehát nem differenciált számításhoz használt) alapértékek szerint:

BA-érték számítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján:										
TRE. Mód.:	Srsz.	Terület (ha):	Meglévő ter. felh.	Megl. BA-pont	Megl. BA-érték	▶	Új ter. felh.	Új BA-pont	Új BA-érték	BA-ÉRTÉK VÁLT.:
1.	1/a	1,03	Má	3,7	3,80	▶	Lf	2,4	2,47	-1,34
1.	1/b	0,26	Má	3,7	0,95	▶	Zkk	6	1,54	0,59
1.	1/c	0,24	Má	3,7	0,88	▶	Ev	9	2,13	1,25
1.	2/a	0,70	Kb	3,2	2,25	▶	Lf	2,4	1,69	-0,56
1.	2/b	0,21	Köu	0,6	0,12	▶	Lf	2,4	0,49	0,37
1.	2/c	0,39	Kb	3,2	1,23	▶	Köu	0,6	0,23	-1,00
1.	2/d	0,03	Köu	0,6	0,02	▶	Kb	3,2	0,09	0,07
1.	2/e	0,16	Kb	3,2	0,50	▶	Zkk	6	0,94	0,44
1.	2/f	0,05	Köu	0,6	0,03	▶	Zkk	6	0,27	0,24
1.	2/g	0,02	Kb	3,2	0,05	▶	Zkk	6	0,09	0,04

1.	2/h	0,03	Köu	0,6	0,02	▶	Zkk	6	0,21	0,19
1.	4/a	0,04	Köu	0,6	0,02	▶	Mk	5	0,19	0,17
1.	4/b	0,03	Mk	5	0,16	▶	Köu	0,6	0,02	-0,14
1.	5/a	0,01	Köu	0,6	0,01	▶	Mk	5	0,07	0,06
1.	5/b	0,05	Mk	5	0,25	▶	Köu	0,6	0,03	-0,22

**BA-érték változás összesen: 0,17**

A településrendezési eszközök 1. sz. módosításának biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény értéke: **+0,17 pont.**

A növekményt a helyi építési szabályzat tartalmazza, tehát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §. (3) bekezdése szerint tehát a Dörgicse településrendezési eszközeinek későbbi módosításai során a +0,17 pontos növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településtervezési felhatalmazásig felhasználható.

## 5. Szakági javaslatok

### 5.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

#### 5.1.1.1. Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területek Dörgicse 1. és 2. sz. módosítása kapcsán változnak. Új területhasználat nem kerül szabályozásra, azonban új beépítésre szánt falusias lakóterületek kerülnek kijelölésre a 0234/2 és a 0197/2 hrsz-on.

- a 0234/2 hrsz-ú ingatlanon lakossági igényre a jelenlegi *általános mezőgazdasági terület (Má)* megszűnik és új *Falusias lakóterület (Lf)* övezet kerül kijelölésre 10.271 m<sup>2</sup>-en.
- a 0197/2 hrsz-ú ingatlanon önkormányzati igényre, önkormányzati tulajdonú ingatlanon a jelenlegi *Különleges beépítésre nem szánt - Fejlesztési terület (Kb-Ft)* és *Közúti közlekedési terület (Köu)* szűnik meg és kerül kijelölésre új *Falusias lakóterület (Lf)* övezet összesen 9.102 m<sup>2</sup>-en.

A hatályos településszerkezeti terv leírásában szereplő falusias lakóterület leírás ezekre a területekre is változatlanul érvényesek. A két helyrajzszámmon összesen 1,94 ha új beépítésre szánt falusias lakóterület kerül lehatárolásra.

#### 5.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

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

- Dörgicse külterület 1403 és 1405 hrsz-ú ingatlanok közötti 1404 hrsz-ú önkormányzati út áthelyezése következtében az 1404 hrsz-ú ingatlanon *Közúti közlekedési terület (Köu)* szűnik meg és kerül kijelölésre új *Kertes mezőgazdasági terület (Mk)* övezet összesen 385 m<sup>2</sup>-en.  
Ezzel együttesen az 1403 hrsz-ú ingatlanon *Kertes mezőgazdasági terület (Mk)* övezet szűnik meg és kerül kijelölésre új *Közúti közlekedési terület (Köu)* övezet összesen 310 m<sup>2</sup>-en.

- Dörgicse külterület 075/2 és 073/1 hrsz-ú ingatlanok közötti 074 hrsz-ú önkormányzati út áthelyezése következtében az 074 hrsz-ú ingatlanon *Közúti közlekedési terület (Köu)* szűnik meg és kerül kijelölésre új *Kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezet* összesen 134 m<sup>2</sup>-en.  
Ezzel együttesen az 073/1 hrsz-ú ingatlanon *Kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezet* szűnik meg és kerül kijelölésre új *Közúti közlekedési terület (Köu) övezet* összesen 501 m<sup>2</sup>-en.

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

#### 5.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

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

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

- a 0234/2 hrsz-ú ingatlan keleti felén cca. 30 méter széles, összesen 2574 m<sup>2</sup>-es közkert létesül, ami szerkezetileg szervesen kapcsolódik a már meglévő központi zöldterületekhez;
- a 0197/2 hrsz-ú ingatlan északkeleti felén az új lakó telkekhez csatlakozva egy 2024 m<sup>2</sup>-es közkert, illetve a Fő úttal párhuzamosan egy 10 méter széles, 502 m<sup>2</sup>-es közkertként szabályozott zöldsáv létesül, amelyek együttesen a település új kapujában egy új „fogadóteret” alakítanak ki, így szerkezetileg meghatározó új zöldterületi elemek.

#### 5.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

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

Emellett új védelmi és korlátozó elem létrehozására nincs szükség.

## 5.2. Közlekedés

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

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



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

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

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

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

## Jóváhagyandó munkarészek

**Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (.....) sz. Kt.  
határozata**

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

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

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

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

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

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

Kelt: Dörgicse, 2024. .... napján

Felelős: Pflanzner Sándor polgármester

Határidő: folyamatos

.....  
**Pflanzner Sándor**  
**Polgármester**

.....  
**Dr. Tárnoki Richárd**  
**Címzetes főjegyző**

**Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**..../2024 (.....) számú Kt. határozata**  
Dörgicse Község Településszerkezeti tervének 1. sz. módosításáról

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

- a) 0234/2 hrsz-ú külterületi ingatlan egészére,
- b) 0197/2 hrsz-ú ingatlan egy részére,
- c) (1404) hrsz-ú ingatlan egy részére,
- d) 1403 hrsz-ú ingatlan egy részére,
- e) (075) hrsz-ú ingatlan egy részére,
- f) 073/1 hrsz-ú ingatlanok egy részére

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

Az a) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *általános mezőgazdasági terület (Má)* területfelhasználási egységből részben *falusias lakóterület (Lf)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja 10.271 m<sup>2</sup>-es területen, részben *közkert (Zkk)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja 2.574 m<sup>2</sup>-es területen, részben *védelmi célú erdőterület (Ev)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja 2.367 m<sup>2</sup>-es területen, az 1. melléklet fedvényterve szerint.

A b) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)* és *közúti közlekedési terület (Köu)* területfelhasználási egységből *falusias lakóterület (Lf)*, *közkert (Zkk)* és *közúti közlekedési terület (Köu)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja az 1. melléklet fedvényterve szerinti 15.754 m<sup>2</sup>-es területen.

A c) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *közúti közlekedési terület (Köu)* területfelhasználási egységből *kertes mezőgazdasági terület (Mk)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja az 1. melléklet fedvényterve szerinti 385 m<sup>2</sup>-es területen.

A d) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *kertes mezőgazdasági terület (Mk)* területfelhasználási egységből *közúti közlekedési terület (Köu)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja az 1. melléklet fedvényterve szerinti 310 m<sup>2</sup>-es területen.

Az e) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *közúti közlekedési terület (Köu)* területfelhasználási egységből *kertes mezőgazdasági terület (Mk)* területfelhasználási egységgé nyilvánítja az 1. melléklet fedvényterve szerinti 134 m<sup>2</sup>-es területen.

Az f) pontban nevezett tervezési területen a Településszerkezeti tervet a meglévő *kertes mezőgazdasági terület (Mk)* területfelhasználási egységből *közúti közlekedési terület (Köu)*



területfelhasználási egységgé nyilvánítja az 1. melléklet fedvényterve szerinti 501 m<sup>2</sup>-es területen.

A településszerkezeti tervmódosítás leírásának hatálya alá tartozó tervezési területen területet felhasználni, telket alakítani, építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az általános hatósági előírásoknak megfelelően és jelen Településszerkezeti terv leírás és az ennek nyomán módosuló Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv együttes alkalmazásával lehet.

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

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

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

**Mellékletek:**

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

Felelős: Pflanzner Sándor polgármester

Határidő: folyamatos

E határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.

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

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

Kelt: Dörgicse, 2024. .... napján

.....  
**Pflanzner Sándor**  
**Polgármester**

.....  
**Dr. Tárnoki Richárd**  
**Címzetes főjegyző**

**Dörgicse Község Önkormányzatának .../2024. (...) sz. határozata Dörgicse Község  
Településszerkezeti tervének 1. sz. módosításáról**

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

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

- a) 0234/2 hrsz-ú külterületi ingatlan egészére,
- b) 0197/2 hrsz-ú ingatlan egy részére,
- c) (1404) hrsz-ú ingatlan egy részére,
- d) 1403 hrsz-ú ingatlan egy részére,
- e) (075) hrsz-ú ingatlan egy részére,
- f) 073/1 hrsz-ú ingatlanok egy részére

ingatlanok vonatkozásában módosult.”

### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

**Az '1.1. Igazgatási határ, belterület határ módosítása' fejezet táblázata az alábbiak szerint módosul:**

Hrsz.:	Terület (ha):
<u>Agyaglikai utca teleksorán egyetlen nem belterületi lakótelek belterületbe vonása:</u> 0225/81	0,17
<u>7338-as főút menti önkormányzati fejlesztési terület kialakítása:</u> 0197/2	19,69
<b><u>A Fő utca menti sportpálya és a mellette lévő egyetlen nem belterületi új lakótelek környezetének belterületbe vonása:</u></b> 0234/15, 0234/1, 0234/2 egy része	<b><u>2,33</u></b>
<b>Összesen:</b>	19,86 <b><u>22,21</u></b>

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

A településrendezési eszközök 1. sz. módosítása során a 0234/2 hrsz-ú ingatlanon 1,03 ha (1. sz. változás), 0197/2 hrsz-ú ingatlanon 0,91 ha (2. sz. változás) kerül új falusias lakóterületként kijelölésre.

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

"A településrendezési eszközök 1. sz. módosítása során a 0234/2 hrsz-ú ingatlanon 2 574 m<sup>2</sup> (1. sz. változás), 0197/2 hrsz-ú ingatlanon 2 527 m<sup>2</sup> (2. sz. változás) kerül új közkertként kijelölésre.

**Az '1.2. A területfelhasználás' fejezet '1.2.2. Beépítésre nem szánt területek' pontjának 'Védelmi erdők (Ev)' pontja az alábbiak szerint módosul:**

„Védelmi erdőterületek közé tartoznak azok a különleges kezelést igénylő erdők, amelyek országos jelentőségű védett természeti területen, magterületen, vagy az ezekhez közvetlenül kapcsolódva található, illetve ~~egyedüli-kivételként~~ **védelmi erdőként lett kijelölve a Balatonakali felé vezető 7338-as főút melletti véderdő és a 0234/2 hrsz-ú ingatlan nyugati felén, településszegélyi helyzetű véderdő.** A védelmi erdőterületeken az erdő gazdasági funkciója nem, vagy csak korlátozott mértékben érvényesül. Védelmi erdőterületek a település erdőinek 99%-át teszik ki. A védelmi erdők a község északi keleti és nyugati déli felén található nagyobb, homogén foltokban.”

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

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

Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján (Érték)	Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján (Érték)
1	Templomrom	Gernye-hegy	0157	104	Pince	Kövölgyi u.1.	1
2	Lakóház és melléképület	Gernyei u. 3.	282	105	Lakóépület	Fő u. 38.	45/2
3	Lakóépület	Gernyei u. 8.	285/1	106	Mézőkőszurdok	Kü-völgy	045/9
4	Jellegzetes utcakép	Gernyei utca	283	107	Kőhid	Kisdörgicse mellett	046
5	Kőkerítés	Gernyei utca	283	108	Templomrom	Pusztatemplomi dűlő	0266/2
6	Lakóépület	Gernyei u. 10.	284	109	Gémes-kerekes kút	Kisdörgicse faluvég	524
7	Pince	Temetői u. 1.	292	110	Pumpás kút	Kisdörgicse faluvég	524
8	Fakereszt	Alsódörgicsei temető	0155	111	Lakóépület	Kisdörgicse faluvég	582
9	Régi temető	Alsódörgicsei temető	0158	112	Öreg eperfák	Kisdörgicse faluvég	0283/57
10	Lakóépület	Bere köz 2.	297	113	Présház	Kisdörgicsei hegy	0283/11
11	Kőhid	Fenyvesalja u.	295	114	Pince	Kisdörgicsei hegy	0283/3
12	Lakóépület	Fenyvesalja u. 9.	273	115	Lakóépület	Diófa u. 2.	502

Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján (Érték)	Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján (Érték)
13	Lakóépület	Fenyvesalja u. 7.	274	116	Pince	Diófa u.	506/7
14	Lakóépület	Fenyvesalja u. 3.	269	117	Öreg diófa	Diófa u.	531
15	Lakóépület	Fenyvesalja u. 11.	277	118	Kökerítés	Diófa u.	507
16	Lakóépület	Fő u. 92.	279	119	Templom	Diófa u. 5.	512
17	Kőhíd	Fő u. eleje	248	120	Kökerítés	Templommal szemben	540
18	Madárberkenyefa	Fő u. eleje	243/1	121	Lakóépület	Diófa u. 8.	515
19	Lakóépület	Fő u. 19.	239	122	Lakóépület	Diófa u. 9.	516
20	Lakóépület	Fő u. 6.	250	123	Lakóépület	Diófa u. 10.	518
21	Lakóépület	Fő u. 21.	237	124	Lakóépület	Kisdörgicse, vászolyi út	583/2
22	Lakóépület	Fő u. 23.	236/1	125	Pince	Kisdörgicse vászolyi út	583/2
23	Lakóépület	Agyagliki u. 6.	234	127	Eperfa sor	Kisdörgicse	584
24	Lakóépület	Agyagliki utca	231	128	Kökerítés	Diófa u. eleje	571
25	Kökerítés	Agyagliki utca	245/14	129	Lakóépület	Diófa u. 26.	573
26	Lakóépület	Agyagliki u. 3.	224	130	Lakóépület	Diófa u. 21.	535
27	Lakóépület	Agyagliki u. 1.	221	131	Pumpás kút	Diófa u. 18.	544
28	Lakóépület	Zsédényi u. 1.	263	132	Lakóépület	Diófa u. 32.	569
29	Lakóépület	Zsédényi u. 2.	259	133	Lakóépület	Diófa u. 15.	529
30	Lakóépület	Zsédényi utca	260	134	Lakóépület	Diófa u. 14.	528
31	Körtefa	Bere köz 3.	299	135	Lakóépület	Diófa u. 13.	527
32	Lakóépület	Bere köz 3.	265	136	Lakóépület	Diófa u. 11.	526
33	Lakóépület	Bere köz 4.	300	137	Lakóépület	Diófa u. 35.	564
34	Melléképület	Bere köz 2.	297	138	Régi temető	Kisdörgicsei temető	295
35	Lakóépület	Bere köz 1.	271	139	Lakóépület	Mencshelyi út	1503
36	Melléképület	Zsédényi u. 6.	307	140	Présház	Mencshelyi út	031/4
37	Lakóépület	Zsédényi u. 6.	307	141	Présház	Mocsár	1498
38	Trianoni emlékmű	Templom tér, világháborús emlékpark	197/1	142	Présház	Mocsár	1496/4
39	Lakóépület	Fő u. 14.	253	143	Kerekes kút	Mocsár	1498
40	Jellegzetes utcakép	Emlékmű u.	554	144	Présház	Mocsár	1481
41	Lakóépület	Emlékmű u. 3.	256	145	Pincesor	Agyaglik	
42	Lakóépület	Fő u. 8.	251	146	Présház	Agyaglik	1318
43	Melléképület	Fő u. 31.	217	147	Présház	Agyaglik	1311
44	Lakóépület	Fő u. 12.	253	148	Présház	Agyaglik	1305
45	Lakóépület	Fő u. 33.	216	149	Présház	Agyaglik	1303
46	Lakóépület	Szent Balázs u. 4.	214	150	Présház	Agyaglik 15.	1300



Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján (Érték)	Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján (Érték)
47	Kőrisha	Szent Balázs u. 4.	203	151	Présház	Agyaglik	1294
48	Pince	Szent Balázs u. 1.	203	152	Öreg tölgyek	Agyaglik	0243
49	Tűzoltóépület	Fő u. és Szent Balázs utca sarok	202	153	Présház	Agyaglik	1324
50	Lakóépület	Fő u. 37.	201	154	Eperfa	Agyaglik	131
51	Pince	Fő u. 37.	201	155	Présház	Agyaglik	1327
52	Lakóépület	Fenyvesalja u. 14.	306	156	Présház	Agyaglik	1334
53	Lakóépület	Fenyvesalja u. 12.	305	157	Présház	Agyaglik	1336
54	Lakóépület	Fenyvesalja u. 19.	294/2	158	Legelő	Berekalja	0218/4-6, 0209, 0212, 0213
55	Kőzetkibúvás	Fenyvesalja 19. előtt	295	159	Présház	Agyaglik	0258/19
56	Utcai homlokzat	Templom tér 4.	309/7	160	Öreg vadkörték	Agyaglik	137
57	Emlékmű	Templom tér, világháborús emlékpark	197/1	161	Présház	Agyaglik	1392
58	Pumpás kút	Templom tér	197/1	162	Présház	Agyaglik	1355/2
59	Kőkereszt	Templom kert	319	163	pince	Agyaglik	0258/20
60	Templom	Templom tér	319	164	Kőkereszt	Öcs-hegy alja	0195/1
61	Öreg akácos	Templomkert	319	165	Kilátópont	Mencshelyi út	
62	Magtár	Templom tér 2.	318	166	Kőmezsgye	Becce-hegy	0160
63	Lakóépület	Alsódörgicse, Templom tér 3.	316	167	Présház	Becce-hegy	1071/1
64	Lakóépület	Fő u. 39.	200	168	Fakereszt	Becce-hegy	1078
65	Lakóépület	Fő u. 41.	199	169	Présház	Becce-hegy	1098
66	Templom	Alsódörgicse, Fő u. 45.	198	170	Présház	Becce-hegy	1119
67	Buszvárók	Fő utca		171	Présház	Becce-hegy	1170
68	Kutak	Csörgőfa utca eleje	322	172	Présház	Becce-hegy	1173
69	Csörgőfa sor	Csörgőfa u.	51/14	173	Présház	Becce-hegy	1168
70	Lakóépület	Kukolla u. 4. és 6.	193/6, 193/7	174	Présház	Becce-hegy	1179/1
71	Kőkerítés	Vázsonyi elágazó	104	175	Terménytároló	Becserpuszta	0112
72	Lakóépület	Csicsói u. 7.	135	176	Présház	Becce-hegy	1138
73	Lakóépület	Csicsói u. 9.	131	177	Présház	Becce-hegy	1140
74	Lakóépület	Csicsói u. 11.	131	178	Présház	Becce-hegy	1143
75	Lakóépület	Csicsói u. 15.	117/6	179	Présház	Becce-hegy	183/9

Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján (Érték)	Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján (Érték)
76	Kerekes kút	Csicsói u. 17.	117/7	180	Présház	Becce-hegy	1153
77	Kerekes kút	Csicsói u. 10.	108/3	181	Présház	Becce-hegy	0183/13
78	Lakóépület	Csicsói u. 12.	108/5	182	Istálló	Becce-hegy	0183/12
79	Melléképület	Csicsói u. eleje	106	183	Présház	Becce-hegy	0183/6
80	Fűzfa	Vázsonyi elágazó	168	184	Présház	Becce-hegy	0183/5
81	Lakóépület	Fő u. 51.	102	185	Présház	Becce-hegy	1189
82	Pumpás kút	Alsódörgicse főtér	254	186	Présház	Erdei dűlő	080/123
83	Pumpás kút	Fő u. és Iskola köz sarok	78	187	Présház	Erdei dűlő	084/3
84	Lakóépület	Iskola köz 1.	81	188	Mandulasor	Erdei dűlő	1613, 083/2
85	Lakóépület	Iskola köz 3.	72/3	189	Présház	Erdei dűlő	1602
86	Kőkereszt	Fő u.	73	190	Árok	Erdei dűlő	085/1-7
87	Pumpás kút	Felsődörgicsei kanyar	31	191	Mandulasor	Erdei dűlő	067
88	templom	Felsődörgicse	31	192	Présház	Erdei dűlő	080/139
89	Lakóépület	Fő u. 50.	33	193	Présház	Erdei dűlő	075/8
90	Regös szobra	Evangélikus templom mellett, a Millenniumi emlékparkban.	30	194	pince	Erdei dűlő	1624
91	Templomrom	Felsődörgicse	30	195	Présház	Kisleshegy	1645
92	Fakereszt	Temető Felsődörgicse	0147	196	Présház	Kisleshegy	1637
93	Kilátópont	Temető Felsődörgicse	0147	197	Présház	Kisleshegy	093/7
94	Kopjafák	Temető Felsődörgicse	0147	198	Présház	Kisleshegy	1652
95	Lakóépület	Fő u. 56.	26/4	199	Présház	Kisleshegy	1635/2
96	Lakóépület	Fő u. 58.	26/3	200	Présház	Kisleshegy	087/80
97	Lakóépület	Fő u. 62.	21	201	Kőbánya	Kő-hegy	043/2
98	Lakóépület	Fő u. 64.	20	202	Jellegzetes utcakép	Kisdörgicse	544
99	Lakóépület	Fő u. 66.	17	203	Pince	Kő-hegy	1017/1
100	Kőkerítés	Fő u. 64.	64	204	Présház	Agyaglik	1353
101	Pumpás kút	Fő u. 66. előtt	64	205	Kilátópont	Kő-hegy	0145
102	Lakóépület	Fő u. 85.	66	206	Harangláb	Kisdörgicse	579
103	Lakóépület	Kővölgyi u. 1.	1				

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

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

TERÜLETI MÉRLEG		ALAP TSZT SZERINT	1.SZ. MÓD. TSZT SZERINT	
Területfelhasználási kategória	Jele	Területe (ha)	Területe (ha)	Változás mértéke
<b>Beépítésre szánt terület</b>		<b>60,10</b>	<b>62,04</b>	<b>103,22%</b>
falusias lakóterület	Lf	51,69	53,63	103,75%
településközponti vegyes terület	Vt	3,99	3,99	100,00%
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,98	2,98	100,00%
különleges beépítésre szánt területek	K	1,44	1,44	100,00%
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>		<b>1851,34</b>	<b>1849,40</b>	<b>99,90%</b>
általános mezőgazdasági terület	Má	565,16	563,64	99,73%
kertes mezőgazdasági terület	Mk	233,99	233,96	99,99%
erdőterület - védelmi	Ev	944,43	944,67	100,03%
erdőterület - gazdasági	Eg	6,97	6,97	100,00%
zöldterület - közkert	Z	3,41	3,92	114,96%
vízgazdálkodási terület	V	2,40	2,4	100,00%
különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	34,24	33,00	96,39%
közúti közlekedési terület	Köu	60,74	60,84	100,17%
<b>Közigazgatási terület (ha)</b>		<b>1911,44</b>	<b>1911,44</b>	

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

Településszerkezeti változások					
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Terület (ha):	Meglévő ter. felh.	►	Tervezett ter. felh.
1./ 1.a	0234/2	1,03	Általános mezőgazdasági terület (Má)	►	Falusias lakóterület (Lf)
1./ 1.b	0234/2	0,26	Általános mezőgazdasági terület (Má)	►	Zöldterület (Z)
1./ 1.c	0234/2	0,24	Általános mezőgazdasági terület (Má)	►	Erdőterület (E)
1./ 2.a	0197/2	0,70	Kb-Fejlesztési terület	►	Falusias lakóterület (Lf)
1./ 2.b	0197/2	0,21	Közúti közlekedési terület (Köu)	►	Falusias lakóterület (Lf)
1./ 2.c	0197/2	0,39	Kb-Fejlesztési terület	►	Közúti közlekedési terület (Köu)

1./ 2.d	0197/2	0,03	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Kb-Fejlesztési terület
1./ 2.e	0197/2	0,16	Kb-Fejlesztési terület	▶	Zöldterület (Z)
1./ 2.f	0197/2	0,05	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Zöldterület (Z)
1./ 2.g	0197/2	0,02	Kb-Fejlesztési terület	▶	Zöldterület (Z)
1./ 2.h	0197/2	0,03	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Zöldterület (Z)
1./ 4.a	1404	0,04	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
1./ 4.b	1405	0,03	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
1./ 5.a	074	0,01	Közúti közlekedési terület (Köu)	▶	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
1./ 5.b	073/1	0,05	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	▶	Közúti közlekedési terület (Köu)
		<b>3,23</b>			

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

<b>TERÜLETI MÉRLEG - 1.SZ. MÓDOSÍTÁS UTÁN</b>		
<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>Jele</b>	<b>Területe (ha)</b>
<b>Beépítésre szánt terület</b>		<b>62,04</b>
falusias lakóterület	Lf	53,63
településközponti vegyes terület	Vt	3,99
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,98
különleges beépítésre szánt területek	K	1,44
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>		<b>1849,40</b>
általános mezőgazdasági terület	Má	563,64
kertes mezőgazdasági terület	Mk	233,96
erdőterület - védelmi	Ev	944,67
erdőterület - gazdasági	Eg	6,97
zöldterület - közkert	Z	3,92
vízgazdálkodási terület	V	2,4
különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	33,00
közúti közlekedési terület	Köu	60,84
<b>Közigazgatási terület (ha)</b>		<b>1911,44</b>



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

A 2024-ben elfogadott 1. sz. módosítás eredményeként összességében 19.373 m<sup>2</sup>-es területen jön létre új beépítésre szánt terület, azaz a jogszabály értelmében a módosítás során biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni kell!

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §. (3) bekezdését értelmező EPAT/5075-2/2024 TTFO Építési és Beruházási Minisztérium Építészeti Államtitkársága által adott állásfoglalás szerint a teljes közigazgatási területre készülő új településterv készítésekor a növekmény értéke minden esetben **0. pont**

Ennek értelmében Dörgicse jelenlegi, 1. sz. módosítása során felhasználható biológiai aktivitás érték növekmény nem áll rendelkezésre, a pótlást jelen tervben kell biztosítani, amit a terv az alábbi táblázatban szereplő módon, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-nak előírásai és a 9. melléklet 1. pontjában szereplő (tehát nem differenciált számításhoz használt) alapértékek szerint:

BA-érték számítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján:										
TRE. Mód.:	Srsz.	Terület (ha):	Meglévő ter. felh.	Megl. BA-pont	Megl. BA-érték	▶	Új ter. felh.	Új BA-pont	Új BA-érték	BA-ÉRTÉK VÁLT.:
1.	1/a	1,03	Má	3,7	3,80	▶	Lf	2,4	2,47	-1,34
1.	1/b	0,26	Má	3,7	0,95	▶	Zkk	6	1,54	0,59
1.	1/c	0,24	Má	3,7	0,88	▶	Ev	9	2,13	1,25
1.	2/a	0,70	Kb	3,2	2,25	▶	Lf	2,4	1,69	-0,56
1.	2/b	0,21	Köu	0,6	0,12	▶	Lf	2,4	0,49	0,37
1.	2/c	0,39	Kb	3,2	1,23	▶	Köu	0,6	0,23	-1,00
1.	2/d	0,03	Köu	0,6	0,02	▶	Kb	3,2	0,09	0,07
1.	2/e	0,16	Kb	3,2	0,50	▶	Zkk	6	0,94	0,44
1.	2/f	0,05	Köu	0,6	0,03	▶	Zkk	6	0,27	0,24
1.	2/g	0,02	Kb	3,2	0,05	▶	Zkk	6	0,09	0,04
1.	2/h	0,03	Köu	0,6	0,02	▶	Zkk	6	0,21	0,19
1.	4/a	0,04	Köu	0,6	0,02	▶	Mk	5	0,19	0,17
1.	4/b	0,03	Mk	5	0,16	▶	Köu	0,6	0,02	-0,14
1.	5/a	0,01	Köu	0,6	0,01	▶	Mk	5	0,07	0,06
1.	5/b	0,05	Mk	5	0,25	▶	Köu	0,6	0,03	-0,22

**BA-érték változás összesen: 0,17**

A településrendezési eszközök 1. sz. módosításának biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény értéke: **+0,17 pont**.

A növekményt a helyi építési szabályzat tartalmazza, tehát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §. (3) bekezdése szerint tehát a Dörgicse településrendezési eszközeinek későbbi módosításai során a +0,17 pontos növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható.

**Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (...) önkormányzati rendelete**

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

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek - Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltség, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság -, az érintett területi, települési önkormányzatok véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §**

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

**2. §**

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

**3. §**

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

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

*f) Különleges beépítésre nem szánt terület*

*fd) fejlesztési terület*

*Kb-Ft, Kb-Ft-1”*

#### 4. §

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

„(2) A település területén különleges beépítésre nem szánt terület a

- temető területe (Kb-T)
- romkert területe (Kb-Rk)
- mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Mü),
- fejlesztési terület (Kb-Ft, **Kb-Ft-1**),
- lovas turisztikai terület (Kb-Lov)

területe.”

#### 5. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 32.§ (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(6) A Kb-Ft és **Kb-Ft-1** jelű övezetekben az egy tömegben elhelyezhető épület legnagyobb bruttó alapterülete 1000 m<sup>2</sup> lehet.”

#### 6. §

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

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

- a) Má: borvidéken kívüli, természetvédelmi szempontból nem védett, a **BKÜKTrT-ben kijelölt** Általános mezőgazdasági terület térségi övezetével érintett mezőgazdasági terület;
- b) M0: ~~borvidéken kívül, országos jelentőségű védett természeti területen~~ található **mezőgazdasági területek**, továbbá a **BKÜKTrT-ben kijelölt** Általános mezőgazdasági terület térségi övezetével érintett, de természetközeli élőhelyekkel borított, korábban erdőként szabályozott mezőgazdasági területek, amelyek elsősorban természetvédelmi célokat, másodsorban természetkímélő gyepgazdálkodást és gyümölcstermesztést szolgálhatják;
- c) Mt: ~~borvidéken kívül, országos jelentőségű védett természeti területen~~ található, természeti védelemmel érintett mezőgazdasági terület;
- d) Mc: a **BKÜKTrT-ben kijelölt Borszőlő** termőhelyi kataszteri terület **térségi** övezetével és az Általános mezőgazdasági terület **térségi** övezetével egyaránt érintett, hagyományosan nagyüzemi szőlőtermő mezőgazdasági terület, amely elsősorban a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál az övezetre vonatkozó részletszabályok szerint;
- e) Mc1: a **BKÜKTrT-ben kijelölt Borszőlő** termőhelyi kataszteri terület **térségi** övezetével és az Általános mezőgazdasági terület **térségi** övezetével egyaránt érintett, hagyományosan nagyüzemi szőlőtermő mezőgazdasági terület, amely elsősorban a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények, továbbá a borturizmushoz kapcsolódó

*gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál az övezetre vonatkozó részletszabályok szerint.*”

#### 7. §

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

#### 8. §

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

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

- a) épület nem helyezhető el,**
- b) a már meglévő épület és építmény megtartható, felújítható, de bontás után újra nem építhető, új épület nem létesíthető.**
- c) a művelési ág váltása, a kialakult tájhasználat megváltoztatása, illetve a más célú hasznosítása csak az 5.§ és 6.§-ban foglalt táj- és természetvédelmi előírások figyelembevételével történhet.”**

#### 9. §

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

#### 10. §

Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2023. (VII. 3.) önkormányzati rendelet 29.§ (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*„(6) Az **Mc** és **Mc1** jelű övezetekben építeni és meglévő épületet bővíteni a 28. §-ban foglaltakon túl, **építeni és meglévő épületet bővíteni:***

- a) I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlő műveléssel művelési ágban tartott és ténylegesen is a szerint művelt,*
  - b) II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel, gyümölcsstermesztéssel vagy kertműveléssel hasznosított művelési ágban tartott és ténylegesen is a szerint művelt telken lehet*
- a 3. mellékletben szereplő 'B' oszlopában szereplő művelési ág szerinti paraméterek és a terület szőlő termőhelyi kataszteri osztályának megfelelő egyéb jogszabályi feltételek szerint.*

#### 11. §

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

*(8) Az **Má**, **Mc**, **Mc1** övezetekben az ~~(5)~~ és ~~(6)-(7)~~ és **(9)-(10)** bekezdésekben foglaltakon túl egy darab szakrális építmény épülhet legfeljebb 3%-os beépítettséggel és maximum 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel, amely alapterület beleszámít a telekre érvényesíthető megengedett legnagyobb beépítettségbe.*



## 12. §

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

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

**(10) Az Má és Mc jelű övezetekben a (6)-(7) és (9)-(10) bekezdésekben foglaltakon túl építeni az alábbi szabályok szerint lehet:**

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

**aa) a főépület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 200 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg, tetőtérbeépítés megengedett;**

**ab) a melléképület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 100 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg, a tetőtérbeépítés nem megengedett;**

**d) az övezetekben lakó- és szállásfunkció nem alakítható ki;**

**c) terepszint alatti beépítés csak a főépülethez kapcsolódóan alakítható ki. Önállóan vagy a melléképülethez csatlakozóan nem alakítható ki;”**

## 13. §

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

### 14. §

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

	Az övezet megnevezése	A telek művelési ága	Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek (építmények)	Osztással kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség m <sup>2</sup> /m	Beépíthető legkisebb telekterület/ legkisebb telek szélesség m <sup>2</sup> /m	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épületmagasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesítettségi feltétele	Burkolt felület legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások	Egyéb előírások
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
20	Má	szántó	- növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék- és termény feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló gazdasági, továbbá lakórendeltetés és a		200.000 m <sup>2</sup> / 50 m		0,1%, legfeljebb 100 m <sup>2</sup> 0,15%, legfeljebb 300 m <sup>2</sup>							
21		rét, legelő	mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó (nem turisztikai célú) szállásjellegű rendeltetés	30.000 m <sup>2</sup> / 50 m	50.000 m <sup>2</sup> / 50 m	SZ	1%, legfeljebb 600 m <sup>2</sup> 0,6%, legfeljebb 300 m <sup>2</sup>	5,5 m (lakóépület esetében 4,2 m)	Hiányos	5%	1%, legfeljebb 600 m <sup>2</sup> 0,6%, legfeljebb 300 m <sup>2</sup>	-	telekhatártól számított 10 m, továbbá OTÉK szerint	-
22 /a		gyümölcsös			30.000 m <sup>2</sup> / 50 m		1%, legfeljebb 600 m <sup>2</sup> 1,0%, legfeljebb 300 m <sup>2</sup>				1%, legfeljebb 600 m <sup>2</sup> 1,0%, legfeljebb 300 m <sup>2</sup>			

22/ b		kert	- növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés,		20.000 m <sup>2</sup> / 50 m		<b>1,5%, legfeljebb 300 m<sup>2</sup></b>				<b>1,5%, legfeljebb 300 m<sup>2</sup></b>			
23		szőlő	továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék- és termény feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló gazdasági, továbbá lakórendeltetés és a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó (nem turisztikai célú) szállásjellegű rendeltetés	30.000 m <sup>2</sup> / 50 m	20.000 m <sup>2</sup> / 50 m	SZ	<b>2%, legfeljebb 600 m<sup>2</sup></b> <b>1,5%, legfeljebb 300 m<sup>2</sup></b>	5,5 m (lakóépület esetében 4,2 m)	Hiányos	5%	<b>2%, legfeljebb 600 m<sup>2</sup></b> <b>1,5%, legfeljebb 300 m<sup>2</sup></b>	-	telekhatár -tól számított 10 m, továbbá OTÉK szerint	-

### 15. §

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

	Az övezet megnevezése	A telek művelési ága	Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek (építmények)	Osztással kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség m <sup>2</sup> /m	Beépíthető legkisebb telekterület/ legkisebb telek szélesség m <sup>2</sup> /m	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épületmagasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesítettségi feltétele	Burkolt felület legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások	Egyéb előírások
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
24/a	Mt	szántó, rét, legelő, gyümölcsös, kert, szőlő	- épület nem építhető, - kizárólag természetvédelmi kezelés és bemutatás célú építmény helyezhető el.	30.000 m <sup>2</sup> / 50 m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28/a	Mc	szántó	- épület nem építhető	20.000 m <sup>2</sup> / 50 m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28/b		rét, legelő												



28 /c	Mc	gyümölcsös <sup>2)</sup>	- kertművelést, gyümölcsstermesztést, és a feldolgozást, tárolást és árusítást szolgáló gazdasági rendeltetés	20.000 m2/ 50 m	30.000 m2 / 50 m	SZ	1%, de legfeljebb 300 m2	5,5 m (lakóépület esetében 4,2 m)	Hiányos	5%	1%, de legfeljebb 300 m2	-	telekhatár -tól számított 10 m, továbbá OTÉK szerint	-
28 /d		kert <sup>2)</sup>			20.000 m2 / 50 m		1,5%, legfeljebb 300 m <sup>2</sup>				1,5%, legfeljebb 300 m <sup>2</sup>			
28 /e		szőlő <sup>1,2)</sup>	- szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, tárolást szolgáló gazdasági, - borturizmushoz kapcsolódó gazdasági rendeltetés, - szakrális építmény		20.000 m2 / 50 m		2%, de legfeljebb 600 m <sup>2</sup> 1,5%, legfeljebb 300 m <sup>2</sup>				2%, de legfeljebb 600 m <sup>2</sup> 1,5%, legfeljebb 300 m <sup>2</sup>			

<sup>1)</sup> I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén.

<sup>2)</sup> II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén.

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

		<b>kézműves mesterséget bemutató, közösségi szórakoztató épület és építmény helyezhető el.</b>											
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 15. §

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

Srsz.	Név	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján (Érték)	Veszélyeztető tényező, hatás	Szükséges intézkedés
3	Lakóépület	Gernyei u. 8.	285/1	építési, bontási tevékenység, beépítés	<del>Védelem</del> <b>Megszűnt</b>
9	Régi temető	Alsódörgicsei temető	<del>0168</del> <b>0158</b>	karbantartás, ápolás elmaradása	Megóvás
18	Madárberkenye fa	Fő u. eleje	243/1	nem veszélyeztetett	<del>Megóvás</del> <b>Megszűnt</b>
21	Lakóépület	Fő u. 21.	237	karbantartás, ápolás elmaradása	<del>Megóvás</del> <b>Megszűnt</b>
26	Lakóépület	Agyaglikai u. 3.	<del>224</del> <b>222/1</b>	nem veszélyeztetett	Védelem
40	Jellegetes utcakép	Emlékmű u.	<del>253</del> <b>554</b>	nem veszélyeztetett	Megóvás
43	Melléképület	Fő u. 31.	217	karbantartás, ápolás elmaradása	<del>Védelem</del> <b>Megszűnt</b>
47	Kőrisfa	Szent Balázs u. 4.	<del>214</del> <b>203</b>	nem veszélyeztetett	Megóvás
70	Lakóépület	Kukolla u. 4. és 6.	<del>193</del> <b>193/6, 193/7</b>	nem veszélyeztetett	Megóvás
80	Fűzfa	Vázsonyi elágazó	<del>63</del> <b>168</b>	nem veszélyeztetett	Megóvás
81	Lakóépület	Fő u. <del>55.</del> <b>51.</b>	102	nem veszélyeztetett	Megóvás
91	Templomrom	Felsődörgicse	<del>294</del> <b>30</b>	karbantartás, ápolás elmaradása	Védelem
95	Lakóépület	Fő u. 56.	<del>28</del> <b>26/4</b>	építési, bontási tevékenység, beépítés	Védelem, állagmegóvási munkálatok.
96	Lakóépület	Fő u. 58.	<del>27</del> <b>26/3</b>	építési, bontási tevékenység, beépítés	Védelem, állagmegóvási munkálatok.
98	Lakóépület	Fő u. 64.	20	karbantartás, ápolás elmaradása	<del>Védelem</del> <b>Megszűnt</b>
100	Kőkerítés	Fő u. 64.	<del>20</del> <b>64</b>	karbantartás, ápolás elmaradása	Megóvás
101	Pumpás kút	Fő u. 66. előtt	<b>4 64</b>	tereprendezés	Megóvás
102	Lakóépület	Fő u. 85.	66	karbantartás,	<del>Védelem</del>

				ápolás elmaradása	<b>Megszűnt</b>
107	Kőhid	Kisdörgicse mellett	<del>046/11</del> <b>046</b>	karbantartás, ápolás elmaradása	Védelem
115	Lakóépület	Diófa u. 2.	<del>503</del> <b>502</b>	karbantartás, ápolás elmaradása	Védelem
117	Öreg diófa	Diófa u.	<del>533</del> <b>531</b>	egyéb természetes folyamat	Megóvás
120	Kőkerítés	Templommal szemben	540	nem veszélyeztetett	<del>Megóvás</del> <b>Megszűnt</b>
131	Pumpás kút	Diófa u. <del>17.</del> <b>18.</b>	<del>528</del> <b>544</b>	agrokemikáliák használatából adóó környezetterhelés, -szennyezés	Megóvás
158	Legelő	Berekalja	<del>0217</del> <b>0218/4- 6, 0209, 0212, 0213</b>	agrokemikáliák használatából adóó környezetterhelés, -szennyezés	Védelem
166	Kőmezsgye	Becce-hegy	<del>0180</del> <b>0160</b>	egyéb természetes folyamat	Megóvás
168	Fakereszt	Becce-hegy	<del>1083</del> <b>1078</b>	egyéb, máshová nem sorolható emberi tevékenység	Megóvás
178	Présház	Becce-hegy	<del>1144</del> <b>1143</b>	építési, bontási tevékenység, beépítés	Eredeti állapothoz igazodó teljes helyreállítás.
181	Présház	Becce-hegy	<del>0183</del> <b>0183/13</b>	nem veszélyeztetett	Megóvás
182	Istálló	Becce-hegy	<del>183/12</del> <b>0183/12</b>	építési, bontási tevékenység, beépítés	Védelem
188	Mandulasor	Erdei dűlő	<del>080</del> <b>1613, 083/2</b>	egyéb természetes folyamat	Megóvás
190	Árok	Erdei dűlő	<del>081/13</del> <b>085/1-7</b>	egyéb természetes folyamat	Megóvás
191	Mandulasor	Erdei dűlő	<del>075/1</del> <b>067</b>	egyéb természetes folyamat	Megóvás
198	Présház	Kisleshegy	<del>1653</del> <b>1652</b>	építési, bontási tevékenység, beépítés	Védelem
201	Kőbánya	Kő-hegy	<del>045/8</del> <b>043/2</b>	nem veszélyeztetett	Megóvás
202	Jellegzetes utcakép	Kisdörgicse	<b>544</b>	építési, bontási tevékenység, beépítés	Védelem
203	Pince	Kő-hegy	<del>0145</del> <b>1017/1</b>	karbantartás, ápolás elmaradása	Megóvás



206	Harangláb	Kisdörgicse	584 579	karbantartás, ápolás elmaradása	Javítási munkálatok elvégzése.
-----	-----------	-------------	---------	---------------------------------------	--------------------------------------

### Zárórendelkezések

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti a 8/2006. (VI. 23.) önkormányzati rendeletének mellékletét képező Külterületi Szabályozási tervnek a jelen tervmódosítással érintett telektömbbe eső területe, helyébe az e rendelet mellékletét képező „SZT-2.mód” rajzszámú Külterületi szabályozási fedvényterv lép.

A rendelet kihirdetve: Dörgicse, 2024. ...

.....  
**Pflanzner Sándor**  
**Polgármester**

.....  
**Dr. Tárnoki Richárd**  
**Címzetes főjegyző**