

TILAJ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2026. május

munkaszám:

KKL STUDIO

TERVEZŐI NYILATKOZAT – Tilaj község településrendezési eszközeinek módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvénynek;

- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvénynek;

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendeletnek;

- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek;

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek;

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek;

- területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet;

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek.

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Káli Marianna
okl. építészmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS

Kun Antigoné
okl. településmérnök, okl. geográfus

2026. április

TARTALOMJEGYZÉK – Tilaj község településrendezési eszközeinek módosításához

1	előzmények	
	1.1.	a településrendezési eszközök módosításának programja
	1.2.	a hatályos településrendezési eszközök ismertetése
	1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
	1.4.	partnerségi egyeztetés szabályai
	1.5.	környezeti értékelés előzetes egyeztetése
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK		
2.	környezetalakítási terv	
	2.1.	a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
		2.1.1. Terület biztosítása a rendezési tervekben a szennyvíziszap tározó és zöldhulladék deponáló számára és hozzá kapcsolódóan a szükséges csereterület kijelölése
		2.1.2. Az építési sávok felülvizsgálata a település területén
		2.1.3. A falusias lakóövezetekben meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség felülvizsgálata
		2.1.4.
	2.2.	a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése
	2.3.	területi mérleg változása
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK		
3.	határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására	
4.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására	
MELLÉKLETEK		
1.	önkormányzati főépítész feljegyzése	
2.	határozat a környezeti értékelés szükségességéről	
3.	környezeti értékelés előzetes egyeztetésére beérkezett vélemények	

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. a településrendezési eszközök módosításának programja

Tilaj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **2026. február 20-án** határozatban **döntött** arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek módosítását az alábbi program alapján:

KIVONAT

Készült: Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete által 2026. május 21-én megtartott ülés jegyzőkönyvéből

Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének
30/2026. (V.21.) számú határozata

Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési tervek módosításával kapcsolatos 21/2026. (II.20.) határozatot a következők szerint módosítja:

I. Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési tervek módosítását a következő program szerint:

1. Terület biztosítása a rendezési tervekben a szennyvíztisztító telep és zöldhulladék deponáló számára és hozzá kapcsolódóan a szükséges csereterület kijelölése
2. Az építési helyek felülvizsgálata a település területén
3. A falusias lakóövezetekben meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség négyzetméterben történő korlátozásának törlése a kialakult állapotok figyelembe vételével.
4. A kertes mezőgazdasági területek (zártkertek) lakhatási feltételeinek felülvizsgálata az országos szabályok (OTÉK, TÉKA) alapján a település teljes területén

II. Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési terv módosítás dokumentumának megalapozó és alátámasztó munkarészeit meghatározó főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: Folyamatos
Felelős: Senkó Balázs polgármester

Kmf.

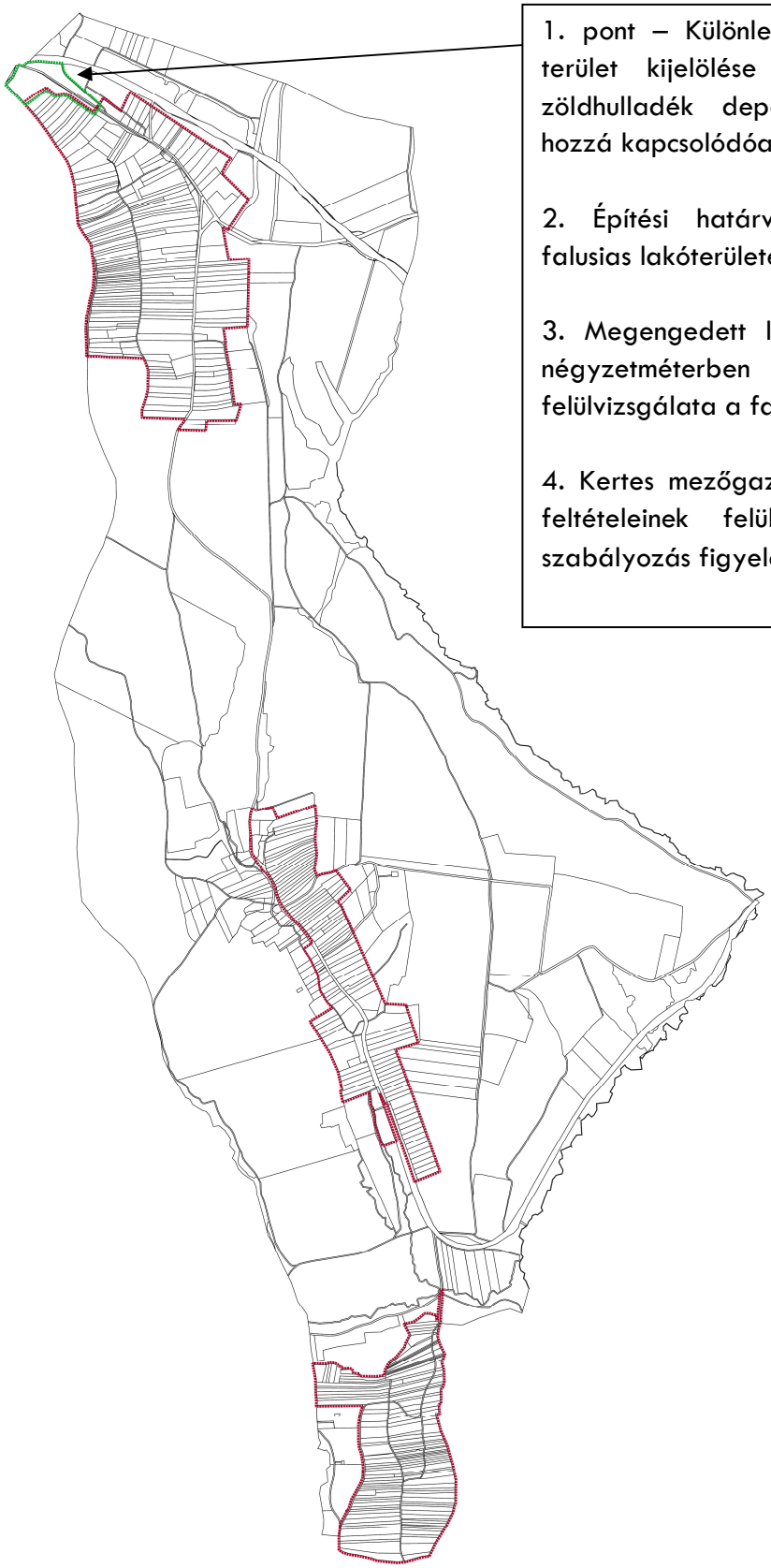
Senkó Balázs sk.
polgármester

Kövécsné Kozma Györgyi sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Nagykapornak, 2026. május 22.

Kövécsné Kozma Györgyi
jegyző

A módosítással érintett területek az alábbi térképen láthatók:



1. pont – Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése szennyvíziszap-tározó és zöldhulladék deponáló számára, valamint hozzá kapcsolódóan csereterület biztosítása

2. Építési határvonalak felülvizsgálata a falusias lakóterületeken

3. Megengedett legnagyobb beépíthetőség négyzetméterben történő szabályozásának felülvizsgálata a falusias lakóterületeken

4. Kertes mezőgazdasági területek beépítési feltételeinek felülvizsgálata az országos szabályozás figyelembe vételével

Az eljárás során Barna Erika működik közre, mint önkormányzati főépítész. A tervdokumentáció tartalmáról szóló feljegyzés a tervdokumentáció 1. mellékletét képezi.

1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Tilaj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településszerkezeti tervet 2007-ben, az 59/2007. (IX.29.) számú határozattal fogadta el. A terv ezidáig nem került felülvizsgálatra, módosításra.
A község a helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 12/2007. (IX.29.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melyet a 3/2017. (II.16.), 9/2017 (XI.23.), 2/2022 (V.2.) és a 7/2022. (IX.22.) önkormányzati rendeletekkel módosított.

A helyi építési szabályzat szövege, valamint a szabályozási tervlapok az njt.hu oldalon elérhetők.

1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 62.§ szerinti „**általános eljárás**" keretében történik. A véleményezők a véleményezési szakaszban fognak nyilatkozni, mely észrevételekről a véleményezési szakasz lezárásaként az önkormányzat képviselő-testületi határozatban dönteni fog. A döntést a záró tervdokumentáció tartalmazza majd.

1.4. partnerségi egyeztetés szabályai

A 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 65. § alapján az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, melynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületeken közzéteszi, és gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció a hivatalban elérhető legyen nyomtatott formában is.

1.5. környezeti értékelés előzetes egyeztetése

A tervezett módosítással kapcsolatos előzetes tájékoztató kiküldésre került az érintett államigazgatási szerveknek. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében **a képviselő-testület döntött arról, hogy** a beérkezett állásfoglalások alapján a **környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek,** mivel a tervmódosítás során jelentős környezeti hatás nem várható. Az előzetes véleményekben megfogalmazott szempontokat a véleményezési anyagban figyelembe vettük. A határozat a tervdokumentáció 2. mellékletét képezi. A beérkezett vélemények a 3. mellékletben olvashatók.

KIVONAT

Készült: Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete által 2026. május 21-én megtartott ülés jegyzőkönyvéből

Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének
31/2026. (V.21.) számú határozata

Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete a következőt határozza el:

I. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről az érintett államigazgatási szervek nyilatkozattétele megtörtént, mely alapján megállapítható, hogy **környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges**. Az államigazgatási szervek az alábbi táblázatban jelöltek szerint nyilatkoztak a környezeti vizsgálat szükségességéről. A beérkezett nyilatkozatok a határozat 1. mellékletét képezik.

az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről nyilatkozat-tételre jogosult államigazgatási szervek			nyilatkozat a környezeti vizsgálat szükségességéről
1.	környezetvédelmi hatóság	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	nem szükséges
2.	nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság	Balaton–felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	nem szükséges
3.	közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal.	Budapest Főváros Kormányhivatala Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	nem szükséges
4.	a vízvédelmi és vízügyi hatóság	Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Osztály	nem nyilatkozott
5.	hulladékgazdálkodási hatóság	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hulladékgazdálkodási Osztály	nem szükséges
6.	az állami főépítészi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	nem szükséges

7.	erdészeti feladatkörben eljáró megyei kormányhivatal	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	nem szükséges
8.	talajvédelmi feladatkörben eljáró megyei kormányhivatal	Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	nem szükséges
9.	a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Zala megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály	nem szükséges
10.	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelemére kiterjedően	Budapest Főváros Kormányhivatala	nem szükséges
11.	kémiai biztonság	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens hatósági Főosztály	nem szükséges
12.	katasztrófavédelem	Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	nem szükséges

II. Az Önkormányzat a Balaton-felvidéki Nemzeti Park által kért telepítési tanulmányterv elkészítését nem tartja szükségesnek. Az előzetes véleményében jelzett szempontok a véleményezési tervek alátámasztó munkarészeiben vizsgálatra kerülnek.

Határidő: Folyamatos

Felelső: Senkó Balázs polgármester

Kmf.

Senkó Balázs sk.
polgármester

Kövécsné Kozma Györgyi sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Nagykapornak, 2026. május 22.

Kövécsné Kozma Györgyi
jegyző

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője * Nagykapornak

Fülöp Tibor József - 2026.04.01. 15:33:57

2026 ÁPR 02 HK

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal I.
Érk.: 2026 -04- 02
Szám: 00/691-14/2026 Mell.: Ügyintéző: I Karcsone
Érkeztetési azonosító: 2287/2026.

Zala Vármegyei Kormányhivatal

Senkó Balázs polgármester részére

Tilaj Község Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/225-2/2026.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-049
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Tilaj településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tilaj településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan 2026. március 18-án érkezett megkeresésre hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi nyilatkozatot teszem:

1. Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése szennyvíziszap-tározó és zöldhulladék deponáló számára, valamint hozzá kapcsolódóan csereterület biztosítása: Az 1. módosítási pont helyszíne a település külterületén, a lakóterülettől kb. 120 méterre helyezkedik el, mezőgazdasági és erdőterületekkel elválasztva. Az 1. módosítás az **épített környezet védelme szempontjából nem jelentős, e tekintetben a környezeti értékelést nem tartom szükségesnek, azonban** talajvédelmi, vízügyi, közegészségügyi szempontból indokolt lehet a környezeti vizsgálata. E tekintetben az adott szakterületben hatáskörrel rendelkező szervek adják meg a véleményüket.
2. Építési határvonalak felülvizsgálata a falusias lakóterületen: A 2. módosítási pont a teljes lakóterületet érinti, azonban a módosítás a kialakult állapotot veszi alapul, jelentős hatás az épített környezetre nem feltételezhető**, környezeti értékelést e tekintetben nem tartom szükségesnek**.
3. Megengedett legnagyobb beépíthetőség négyzetméterben történő szabályozásának felülvizsgálata a falusias lakóterületeken: A 3. módosítási pont szintén a teljes falusias lakóterületet érinti, azonban a tervezett változtatás nem olyan mértékű, hogy az épített környezetet jelentősen megváltoztatná a beépítettség százalékos határértékének megtartása mellett, ezért **a környezeti értékelést e tekintetben nem tartom szükségesnek**.
4. Kertes mezőgazdasági területek beépítési feltételeinek felülvizsgálata: A 4. módosítási ponttal kapcsolatban az előzetes tájékoztató nem tartalmazott elegendő információt a környezeti értékelés eldöntéséhez. A lakóépületek elhelyezésének lehetősége az épített környezetet jelentősen befolyásolhatja, amennyiben az érintett területen eddig nem volt elhelyezhető lakás, és a változtatással nagy arányban válna beépíthetővé. A megengedett legnagyobb beépítettség százalékos határértékének nagy mértékű változtatása szintén jelentősen befolyásolja az épített környezetet, azonban ennek tervezett mértékét nem ismertették a dokumentációban. Vizsgálni szükséges, hogy a tervezett módosítással a jelenlegi telekstruktúrát figyelembe véve hány telken jelenhet meg új lakóépület. A kertes mezőgazdasági területek beépítési intenzitásának növelésével és a lakáscélú használattal összefüggésben vizsgálni szükséges a rendelkezésre

álló közlekedési viszonyokat, a kiszolgáló utak kapacitását, minőségét, továbbá a közmű ellátottságot. Vizsgálni szükséges a kertes mezőgazdasági területen a meglévő épített környezetet, az épületek funkcióját, hogy az esetlegesen meglévő lakóépületek „legalizálása" mennyire indokolja a módosítást. A kertes mezőgazdasági területen történő lakásépítést javaslom minél szigorúbb feltételekhez kötni, és inkább a falusias lakóterületen lévő beépítetlen telkek elsődleges felhasználását ösztönözni a tervezett szabályozással. Fentiek alapján, **amennyiben a módosítás során a megengedett beépítettség mértékét nem növelik, és a lakóépület elhelyezését az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos feltételeivel szabályozzák a mezőgazdasági területen, abban az esetben jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, mely esetben környezeti értékelés készítését nem tartom szükségesnek**.

Egyéb tájékoztatás:

1. Tájékoztatom, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a **környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia**. A Kr. 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének, a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a vonatkozó törvényi követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti **döntéseket és a főépítészi feljegyzést** kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.
2. Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek véleményei alapján **környezeti értékelés nem készül**, akkor az E-TÉR-ben a véleményezési szakasz megkezdése előtt **kérem kikapcsolni a környezeti egyeztetést** a tervezési folyamatban.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a, a Kvr. 3. számú mellékletének II.2. b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, *„elektronikus időbélyegző szerint"*

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Fülöp Tibor József

állami főépítész

Digitálisan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
dr. Somogyi Rozália
2026.03.31. 10:52:18

2026 ÁPR 01

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal
1.
Érk.: 2026 -04- 01
Szám: BP/691-13/2026 Mell.: Ügyintéző: Karsane
Érkeztetési azonosító: 2286/2026.

Senkó Balázs polgármester
részére

Tilaj Község Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/02248-2/2026.
Ügyintéző:	Pankotai Hanna Lilla
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám:	–

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Tilaj község településrendezési eszközei módosításának véleményezése tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A község területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja, továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján **elektronikus úton** küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:
1. Tilaj Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

2026 MÁRC 31. HK

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal
Érk.: 2026-03-31
Szám: KK/691-10/2026 Mell.: Ügyintéző: Kovácsné
Érkeztetési azonosító: 2283/2026.

Balaton-felvidéki Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 1446 – 2 /2026.
Ügyintézőnk: Bubics Benedek ☎ +36304910094
Ügyintézőjük: dr. Tóth-Árvai Viktória

Tárgy: Tilaj község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
Melléklet: -
Hivatkozási szám: T/931-1/2026.

Tilaj Község Önkormányzata

Senkó Balázs
polgármester
részére

Tilaj
Kossuth L. utca 10.
8782

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre **Tilaj Község településrendezési eszközeinek módosítása** kapcsán az alábbi tájékoztatást adjuk **táj- és természetvédelmi szempontból.**

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság „a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről" szóló **625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f)** pontjában és a **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.** A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság hatás- és illetékességi körébe tartozó **főbb irányadó jogszabályok** a következők:

- ***1996. évi LIII. törvény*** (továbbiakban Tvt) a természet védelméről – *különös tekintettel a tv 6. 7. §-ra, a nemzetközi jelentőségű és az országos jelentőséggel védett területekre, a védett értékekre, védett fajokra, élőhelyekre, élettelen természeti értékekre és a védett táj egységének, megőrzésének előírásaira.*
- ***2007. évi CXI törvény*** – mellyel a Firenzében 2000. október 20.-án létrejött **Európa Táj Egyezmény** elvárásaihoz Magyarország csatlakozott, kötelezettségeket vállalt a táj védelme, kezelése és tervezése terén.
- ***1128/2017. (III. 20.) Korm. határozat:*** a 2017-2026 időszakra vonatkozó **Nemzeti Tájstratégia**
- ***275/2004 (X.8.) Korm. rendelet*** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről (Natura 2000)
- ***14/2010. (V.11.) KvVM rendelet*** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről
- ***2018. évi CXXXIX. törvény*** Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- ***1997. évi LXXVIII. törvény*** Az épített környezet alakításáról és védelméről
- ***1996. évi XXI. törvény*** a területfejlesztésről és a területrendezésről
- ***2016. évi LXXIV. törvény*** a településkép védelméről
- ***419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet*** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- ***253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet*** az országos településrendezési és építési követelményekről - *fentiekben különösen a természeti erőforrások, természeti és táji értékek megőrzésére vonatkozó rendelkezésekkel.*
- ***2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet*** egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

- ***22/2010 (XI.25.) ÖR*** Zala Megye Területrendezési Terve (továbbiakban ZMTrT)
- ***9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet*** a biológiai aktivitásértékről.

A tervezett módosítások rövid ismertetése:

1. **Szennyvíziszap- és zöldhulladék tározó** számára terület biztosítása a 060/3 hrsz-ú telek megosztásával létrejövő 060/10 hrsz-ú ingatlan igénybevételével, csereterület biztosítása a 058/6 hrsz-ú ingatlanon tervezett.

2. Tilaj és Tilajújhely településrészek területén a hatályos tervben kijelölt **építési határvonalak felülvizsgálata**, az építési határvonalak által kijelölt építési helyek meglévő állapotokhoz történő igazítása, indokolt esetben és lehetőség szerint azok törlése.

3. A **falusias lakóövezetekben** (Lf) meghatározott **megengedett legnagyobb beépítettség négyzetméterben történő korlátozásának törlése** a kialakult állapotok figyelembe vételével.

4. A **kertes mezőgazdasági területek beépíthetőségi és lakhatási feltételeinek felülvizsgálata** az országos szabályok (TÉKA) alapján a település teljes területén.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság Tilaj község településrendezési eszközeinek módosításra adott észrevételei és szakmai véleménye:

Az **1. módosítási pontban** ismertetett ingatlan – 060/3 hrsz felosztást követően 060/10 hrsz – **érintett** a *„Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről”* szóló **2018. évi CXXXIX. tv.**-ben meghatározott **országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével**. A módosítás során a településrendezési eszközökben **új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ugyanakkor a tervezett szennyvíziszap- és zöldhulladék tározó pontos elhelyezésére, méretére és környezetrendezesére vonatkozó egyéb információink nincsenek. Az ökológiai folyosóval való érintettség okán Igazgatóságunk szükségesnek tartja a településrendezési eszközök módosítása során az alátámasztó munkarészben megvizsgálni, hogy nem áll-e rendelkezésre a tervezett szennyvíziszap- és zöldhulladék tárolására alkalmasabb terület a településen, valamint telepítési tanulmányterv készítését, amely választ ad a fent felsorolt, hiányzó részletekre.** Felhívjuk a figyelmet, hogy a **csereterületnek szánt 058/6 hrsz-ú ingatlan elírásra került a szöveges munkarészben** (056/8 hrsz-ként szerepel), kérjük a szövegrész és a térképes ábra egyeztetését.

Tekintettel arra, hogy a további módosítási pontok (3-4.) kapcsán jelentős környezeti hatás nem várható, ezért az alátámasztó munkarészben az 1. módosítási pont kapcsán kért részletek kidolgozása esetén Igazgatóságunk külön környezeti vizsgálat lefolytatását táj- és természetvédelmi nem tartja szükségesnek.

Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Csopak, 2026. március. 30.

Tisztelettel:

Bende Zsolt
igazgató

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság Csopak

Kapják:
1. Címzett – hivatali kapun keresztül: KRID 745693166
2. Dr. Lőkkös Andor, Búzás Előd – BfNPI elektronikusan
3. Irattár

2026 ÁPR 02 HK

K

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal
1.
Érk.: 2026 -04- 02.
Szám: KO/691-15/2026 | Mell.: | Ügyintéző: Kovacsné
Érkeztetési azonosító: 2288 | 2026.

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2602/00245-2/2026**
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Tilaj Község településrendezési tervének módosítása 3 részterületre, 4 pontban. Örökségvédelmi vélemény környezeti elkészítésének meghatározásáról

Hivatkozási szám: —
Ügyintézőjük: —

Örökségvédelmi érintettség:
Régészeti lelőhelyek: **34508 és 34510**
Műemléki érték: —
Műemléki jelentőségű terület: —
Világörökségi terület: —

Senkó Balázs
polgármester

Tilaj Község Önkormányzata
8783 Tilaj
Kossuth Lajos utca 10.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt tárgyban kapott megkeresésére *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) 60. § (3) bekezdésében foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi kikötésekkel nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése.

1) **Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy **az 1. sz. módosítás részterületén** (060/3 hrsz.-ú ingatlan, telekalakítást követően: 060/10 hrsz.-ú ingatlan) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett. Tájékoztatom egyúttal, hogy a részterülettől délnyugatra a **34508** azonosító számú *Bükk-tető* régészeti lelőhely található.

   A tervezett beruházás vonatkozásában felhívom az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint ***Nagyberuházás esetén*** – [...] – ***előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.***

7. § 23. ***Nagyberuházás:*** *az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:* a) *a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,* b) *a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy* c) *a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.*

7. § 5. ***Előzetes régészeti dokumentáció:*** *valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.*

2) **Megállapítottam** továbbá a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **a 2. és 3. sz. módosítások részterületén** (Tilaj Község belterülete) a **34508** azonosító számú *Bükk-tető* és a **34510** azonosító számú *Szőlőhegy* régészeti lelőhelyek találhatók.

A nevezett **34508 és 34510 azonosító számú régészeti lelőhelyek** érintettségére tekintettel felhívom a figyelmüket a Kötv. következő szakaszaira:

9. § ***A régészeti lelőhelyek területét*** – *a fenntartható használat elvének figyelembevételével –* ***csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy a lelőhelyek állománya ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.***

10. § (1) *A régészeti emlékeket és leleteket lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.* (2) ***A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző,*** *szükség esetén mentő* ***jellegűeknek kell lenniük.***

19. § (1) ***A földmunkával járó beavatkozásokkal,*** *fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: beruházások), a régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon* ***elkerüléssel,*** *bennhagyással vagy elfedéssel* ***meg kell őrizni.***

24. § (2) ***Ha nem régészeti terepmunka keretében kerül elő régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgy, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles*** a) ***az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,*** b) *a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező területileg illetékes múzeum vagy a jegyző útján, vagy közvetlenül az örökségvédelmi hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint jogosult intézményt, valamint* c) ***a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a mentő feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.***

3) **Megállapítottam** továbbá a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **a 4. sz. módosítás részterületén** (*Mk* övezetek) régészeti lelőhelyek nem ismertek, műemlékek és műemléki területek, továbbá világörökségi és világörökségi várományos terület nem érintett.

Felhívom egyúttal a figyelmüket arra, hogy az elérhető településszerkezeti tervlapokon jelölt régészeti lelőhelyek ábrázolásai nem felelnek meg a Nyilvántartásban rögzített aktuális adatoknak. Javasoljuk, hogy a tárgyi módosításhoz kapcsolódóan aktualizálják a Község településrendezési eszközeiben a régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi területek aktuális adatait, amellyel kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 10–11, 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Zala Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a **BFKH** feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.03.31 16:59:19 +02'00'

Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett — HK
2. Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17. — HK

2026 MÁRC 20. HK

Lövei Gergő - 2026.03.19. 10:57:07

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal
Érk.: 2026 -03- 20
Szám: Ökö/691-2/2026 Mell.: Ügyintéző: Kovácsné
Érkeztetési azonosító: 2024/2026.

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Senkó Balázs részére
polgármester

Tilaj Község Önkormányzata.

Iktatószám: ZAG/030/01438-2/2026
Ügyintéző: Varga Péterné
Telefon: (93) 516-484
Hiv. szám: 21/2026
Melléklet:-

Tárgy: Állásfoglalás településrendezési eszközök módosításához

Tisztelt Polgármester Úr!

Tilaj község településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a fenti hivatkozású megkeresésére az alábbi nyilatkozatot adom a mellékelt dokumentációval kapcsolatban:

A módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban: Adattár) nyilvántartott **erdőt nem érint, a módosítás ellen kifogást nem emelek.**

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § d) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lövei Gergő
osztályvezető

Kapják (Elektronikusan):
1, Tilaj Község Önkormányzata KRID: 745693166
2, Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 36., Pf.: 209., Telefon: (36-92) 549-670
E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, KRID: 754889990, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

2026 MÁRC 26. HK

Digitálisan aláírta: dr. Deim Szilvia 2026.03.26. 13:15:45

Nagykanizsai Járási Hivatal
2026 -03- 26
Szám: KK/691-8/2026 Mell.: Ügyintéző
Érkeztetési azonosító: 2243/2026.

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Iktatószám: NNGYK/24285-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: -
Ügyintézőjük: -
Melléklet: -

Senkó József
polgármester részére

Tilaj Község Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén", nem „minden" esetben vesz részt.

Tilaj Község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési cél tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu; Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

2026 MÁRC 23. HK

4

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal
Érk.: 2026-03-23
Szám: ÖK/691-3/2026 Mell.: Ügyintéző: Kovácsné
Érkeztetési azonosító: 2031/2026

K/1

VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: ügyáttétel
Ügyintéző: Rimányi Erik tű. szds.

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi
Hatósági Főosztály

Tisztelt Hatóság!

Mellékelten megküldöm a Tilaj Község Polgármestere által 2026. 03. 19-én küldött dokumentumot az ügyben hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályhoz.

2024. október 1-től hatályba léptek *az állam működését érintő egyes törvények módosításáról* szóló 2024. évi XXIX. törvény (továbbiakban: 2024. évi XXIX. törvény), valamint az *egyes hatósági hatáskörök változásáról* szóló 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelet azon rendelkezései, amelyek alapján a hivatásos katasztrófavédelmi szervek egyes hatósági hatáskörei a kormányhivatalokhoz kerültek át.

A területi vízügyi hatóság hatáskörét a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 1. § (1) bekezdése, a területi vízvédelmi hatóság hatáskörét *a vízügyi igazgatási és a vízügyi,* valamint *a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 223/2014. Korm. rend.) 10. § (1) bekezdése, a területi vízügyi és vízvédelmi hatóság illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rend. 10. § (2) bekezdése és 2. melléklete állapítja meg.

Fentiekre tekintettel az iratot megküldöm a hatáskörrel rendelkező, és az ügyben eljárni illetékes Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályhoz.

Szombathely, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Bognár Balázs PhD. tű. dandártábornok
igazgató

Melléklet: 1db pdf fájl (előzetes tájékoztató, 10 oldal)
Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tilaj Község Önkormányzata (Hivatali Kapun tájékoztatásul)

Cím: 9700 Szombathely, Ady tér 1.
Telefon: +36(94) 513-430
E-mail: vas.vmki@katved.gov.hu
Hivatali kapu azonosító: 502209995

2026 MÁRC. 26.

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadmányozta 2026.03.26 13:02
Takács Ottó Alajos tű. ddtbk [SK]
Iktatószám: 37000/344-1/2026.ált.

37000/344-1/2026.ált.

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal
I.
2026 -03- 26
Szám: SK/691-7/2026 | Mell.: | Ügyintéző: Kovácsné
Érkeztetési azonosító: 2242 | 2026.

ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Tilaj településrendezési eszközeinek módosítása
Hiv.szám:
Ügyintézőjük:
Ügyintéző: Dr. Tóth András PhD tű. alezredes
Telefon: 92/549-563

Senkó Balázs polgármester
Tilaj Község Önkormányzata

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Tilaj község településrendezési eszközeinek módosításához szükséges tervdokumentációt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam.

Tilaj településrendezési eszközeinek 4. pontban felsorolt módosítása során, a várható környezeti hatások csökkentése érdekében javaslom az alábbiak figyelembevételét.

1. Amennyiben az érintett területek szabályozása a meglévő csapadékvíz-elvezető rendszerek módosítását, vagy újak kialakítását eredményezi, a víz lehetséges helyben tartása mellett azok méretét, kapacitását, az elvezető és áteresztő képességének figyelembevételével tervezni szükséges.

A településrendezési eszközök módosításához más észrevétellel, módosítási javaslattal nem kívánok élni.

Kelt Zalaegerszegen, az elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Ottó Alajos tű. dandártábornok
igazgató

Te
Ka
Cím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.
Telefon: +36 (92) 549-562 Fax: +36 (92) 549-565
E-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu Hivatali Kapu azonosító: 200433975

2026 MÁRC 26. HK

K1

Lázár Attila - 2026.03.24. 15:15:42

K1

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal I.
Érk.: 2026 -03- 26
Szám: KÖ/691-6/2026 Mell.: Ügyintéző: Kövécsné
Érkeztetési azonosító: 2162 / 2026.

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Senkó Balázs
Tilaj Község
Polgármestere

Tilaj
Kossuth Lajos utca 10.
8783

Iktatószám: ZAF/010/00961-2/2026/T44
Ügyintéző: Főző Balázs
Telefon: 06307735509
E-mail: fozo.balazs@zala.gov.hu
Hiv. szám: -

Tárgy: Talajvédelmi szakhatósági vélemény településrendezési eszközök módosítása kapcsán.

Tisztelt Senkó Balázs polgármester Úr!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.), mint az adott ügyben közreműködő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú talajvédelmi hatóság, **Tilaj Község Önkormányzata** (8783 Tilaj, Kossuth Lajos utca 10.) részére

TALAJVÉDELMI
SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t

adok ki, **Tisztelt Cím** a 2026. március 18-án kelt kérelmére Tilaj Község Önkormányzat településrendezési eszközeinek a kérelemben ismertetettek szerinti tervezett módosításaival kapcsolatban az alábbiak szerint:

- Talajvédelmi szempontból a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek, környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Indokolás

Tisztelt Cím fentebb hivatkozott kérelmére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, a 3. számú melléklet II.2. d) pont, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pont, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kijelölő rendelet**) 52. § (1) bekezdés előírásai alapján megállapított hatáskörömben eljárva a rendelkező részben foglaltak szerint adtam ki, mert Tilaj Község Önkormányzat településrendezési eszközeinek tervezett módosításai talajvédelmi érdeket nem sértenek, ill. a módosítások következtében jelentős környezeti hatás nem várható.

Illetékességem a **Kijelölő rendelet** 3. § (2) bekezdés előírásán alapul.

Zalaegerszeg, („Időbélyegző szerint.")

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lázár Attila
főosztályvezető

Melléklet: -

Kapják: 1. sz. pl.: Címzett (Hivatal rövid neve: TILONK, KRID kódja: 745693166)
2. sz. pl.: Irattár

2026 MÁRC 26. HK

Aláíró: Tüske Ferenc - 2026.03.23. 13:53:56

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal 1.
Érk.: 2026 -03- 26
Szám: NKO/691-5/2026 Mell.: Ügyintéző: Kovácsné
Érkeztetési azonosító: 2161/2026

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Senkó Balázs részére
polgármester

Tilaj Község Önkormányzata
8782 Tilaj
Kossuth Lajos utca 10.

Iktatószám: ZA/TIV/00084-2/2026
Ügyintéző: Ódor Szilvia
Telefon: 06-92/795-341
E-mail: tuzvedelem@zala.gov.hu
Hiv. szám: -

Tárgy: Tilaj Község településrendezési eszközei módosításának véleményezése – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Tilaj Község településrendezési eszközei alábbi pontokban tervezett módosításával kapcsolatos tájékoztatót az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 11. melléklete 11a sora alapján megvizsgáltam:

- *Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése szennyvíziszap-tározó és zöldhulladék deponáló számára, valamint hozzá kapcsolódóan csereterület biztosítása*
- *Építési határvonalak felülvizsgálata a falusias lakóterületeken*
- *Megengedett legnagyobb beépíthetőség négyzetméterben történő szabályozásának felülvizsgálata a falusias lakóterületeken*
- *Kertes mezőgazdasági területek beépítési feltételeinek felülvizsgálata az országos szabályozás figyelembevételével*

Tilaj településen, illetve annak környezetében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. fejezete hatálya alá tartozó, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található, ezért súlyos ipari baleseteket előidéző, befolyásoló környezeti hatással nem kell számolni. Fentiekre tekintettel a változások eredményeként az iparbiztonsági hatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.

Zalaegerszeg, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Tüske Ferenc
főosztályvezető

Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – HK)

2026 MÁRC 30. HK
K

Sándor Gabriella - 2026.03.27. 10:30:49

K

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal 1.
Érk.: 2026 -03- 30
Szám: NK/691-9/2026 Mell.: Ügyintéző: Kovácsné
Ügyintézési azonosító: 2247 | 2026.

Senkó Balázs részére
polgármester

Tilaj Község Önkormányzata

Tilaj
Kossuth u. 10
8782

Iktatószám:18.067/2026.
Ügyintéző: Sándor Gabriella
Telefon:92/795-639
E-mail:
Hiv. szám:

Tárgy: nyilatkozat

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésében hivatkozva a 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre Tilaj településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés lefolytatásának szükségességére vonatkozóan kér nyilatkozatot, amelyre az alábbi választ adjuk:

A dokumentáció 1. pontjában szennyvíztisztító telep, valamint zöldhulladék deponáló számára területbiztosítása, illetve ezek megvalósításával összefüggő csereterület kijelölése szerepel.
A 2. pontban az építési helyek felülvizsgálata tervezett.
A 3. pont a falusias lakóövezetben a legnagyobb beépítettség szabályozására vonatkozik.
A 4. pont pedig a kertes mezőgazdasági területek lakhatási feltételeinek felülvizsgálatát tartalmazza.

Álláspontunk szerint a módosítás hatására nem várható jelentős környezeti hatás, ezért környezeti értékelés elkészítése földvédelmi szempontból nem szükséges.

Zalaegerszeg, 2026. március 27.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Dr. Matus Péter
osztályvezető

helyett

Sándor Gabriella
ügyintéző

Kapják: 1. Címzett
2. Irattár

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 795-640,
E-mail foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, KRID: 565031169, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

2026 MÁRC. 26. HK

Aláíró: Mihályné Dr. Györke Julianna Katalin
osztályvezető
2026.03.24. 14:36:37

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal
Érk.: 2026 -03- 26
Szám: NK/691-4/2026 Mell.: Ügyintéző: Kövesné
Érkeztetési azonosító: 2159 / 2026.

Ügyiratszám:	ZA/HGO/01955-2/2026.	Tárgy:	**„Tilaj Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése"**
			Nyilatkozat
Ügyintéző:	Bróz Fábián Sebestyén	Hiv. szám:	T/641/1/2026
Telefon:	92/795-059	Ügyintéző:	dr. Tóth-Árvai Viktória

Szinayné Csarmasz Bernadett polgármester részére
Tilaj Község Önkormányzata
Tilaj, Kossuth Lajos utca 10.
8783

Tisztelt Polgármester Asszony!

„Tilaj Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése" tárgyú megkeresésével kapcsolatban, mely beadvány alapján Tilaj Község Önkormányzat Képviselő-testülete 20/2026 (II.20.) számú határozatával eldöntötte, hogy módosítja a község településrendezési eszközeit. – *A község négy fő módosítási pontban határozta meg tervét, köztük közüzemi, terület besorolás módosítási változások végrehajtását tervezik.* – osztályom részéről az alábbi nyilatkozatot adom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján hatóságom hulladékgazdálkodási szempontból a dokumentációban foglaltakkal egyetért, környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek. A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességét az 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint"

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Mihályné dr. Györke
Julianna Katalin
osztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065
E-mail: hulladekgazdalkodas@zala.gov.hu KRID: 542391755, Honlap: https://www.kormanyhivatalok.hu

2026 ÁPR 01. HK

Aláíró: Molnárné Rudas Vivien

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal
Érk.: 2026 -04- 01
Szám: KO/691-12/2026 Mell.: Ügyintéző: Karsone
Érkeztetési azonosító: 2285/2026.

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/201/312-2/2026	Tárgy:	**iratáttétel**
Ügyintéző:	Farkas Zsuzsanna	Hiv.sz.:	-
Telefon:	92/795-047	Műemléki	-
E-mail:	oroksegvedelem@zala.gov.hu	törzsszám:	
Hivatali kapu:	EPOJHZEG	Lelőhely - azonosító:	

Budapest Főváros Kormányhivatala
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály

1105 Budapest
Kőrösi Csoma Sándor út 53-55.

Tisztelt Cím!

A **Tilaj község településrendezési terveinek módosításával összefüggő környezeti vizsgálat szükségességéről** szóló dokumentáció

hatáskör hiányában

áttételre kerül a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályához.**

Senkó Balázs, Tilaj község polgármestere (8783 Tilaj, Kossuth Lajos utca 10.) 2026. március 16-án a **Tilaj község településrendezési terveinek módosításával összefüggő környezeti vizsgálat szükségessége** ügyében megkereste a Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi, és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályát.

Megállapításra került, hogy tárgyi ügyben hatáskörrel és illetékességgel az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet II. 2. h.) pontja alapján **Budapest Főváros Kormányhivatala rendelkezik, ezért a megkeresés mellékleteivel együtt áttételre került**

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Molnárné Rudas Vivien
osztályvezető

Kapja:

1. **címzett** KRID: 422374158, oroksegvedelem@bfkh.gov.hu HK+mell
2. **Senkó Balázs, polgármester** TILONK HK
3. **Irattár**

2026 MÁRC 31. HK

Németh József - 2026.03.30. 14:39:40
főosztályvezető
Zala Vármegyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi
és Hulladékgazdálkodási Főosztály

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Nagykapornaki Közös Önkormányzati Hivatal
1.
Érk.: 2026 -03- 31
Szám: ÖKo/691-1/2026 Mell.: Ügyintéző: Katrone
Érkeztetési azonosító: 2284/2026.

Ügyiratszám:	ZA/KTO/01180-2/2026.	Tárgy:	Tilaj Község településrendezési eszközeinek módosítása környezeti értékelés szükségességének eldöntése **Nyilatkozat**
Ügyintéző:	Csanádi Éva		
Jogi ügyintéző:	dr. Égető Nikoletta		
Telefon:	(92) 795-060		

Senkó Balázs polgármester részére
Tilaj Község Önkormányzata

„Elektronikus úton továbbítandó"

Tisztelt Polgármester Úr!

Tilaj Község településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a megküldött beadvánnyal kapcsolatban osztályom az alábbi nyilatkozatot adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A módosítással érintett ingatlanok nem minősülnek Natura 2000 területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek, így a 2/2005. Korm. rendelet 1. §-a értelmében környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Mivel az 1. módosítási pontban (Terület biztosítása a rendezési tervekben a szennyvíziszap tároló és zöldhulladék deponáló számára) feltüntetett, a 060/3 hrsz.-ú telek megosztásával létrejövő 060/10 hrsz.-ú ingatlan az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetén helyezkedik el, kérjük a véleményezési dokumentációban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 25. § (1) bekezdésében foglaltaknak való megfelelést részletesen bemutatni.

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

Nyilatkozatot a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdés alapján adtam ki.

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Telefon: (36 92) 795-065
E-mail: zoldhatosag@zala.gov.hu, KRID:542391755, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, illetékességét ugyanezen jogszabály 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint"

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

Kapja (elektronikusan):

1. Tilaj Község Önkormányzata – 8783 Tilaj, Kossuth Lajos utca 10.
2. Irattár

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

2.1. a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

2.1.1. Terület biztosítása a rendezési tervekben a szennyvíziszap tározó és zöldhulladék deponáló számára és hozzá kapcsolódóan a szükséges csereterület kijelölése

tervezési program

Tilaj község közigazgatási területén pályázati kereteken belül a közelmúltban két ütemben 2020- és 2023 között 101 ingatlanon a szennyvíz egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítménnyel történő kezelésének megvalósítása megtörtént. Ezen létesítmények azóta is üzemelnek, az üzemeltetésükért az Önkormányzat felelős. A keletkező szennyvíziszap szennyvíztisztító telepekre mint befogadóba történő szállítása jelentős költségekkel jár.

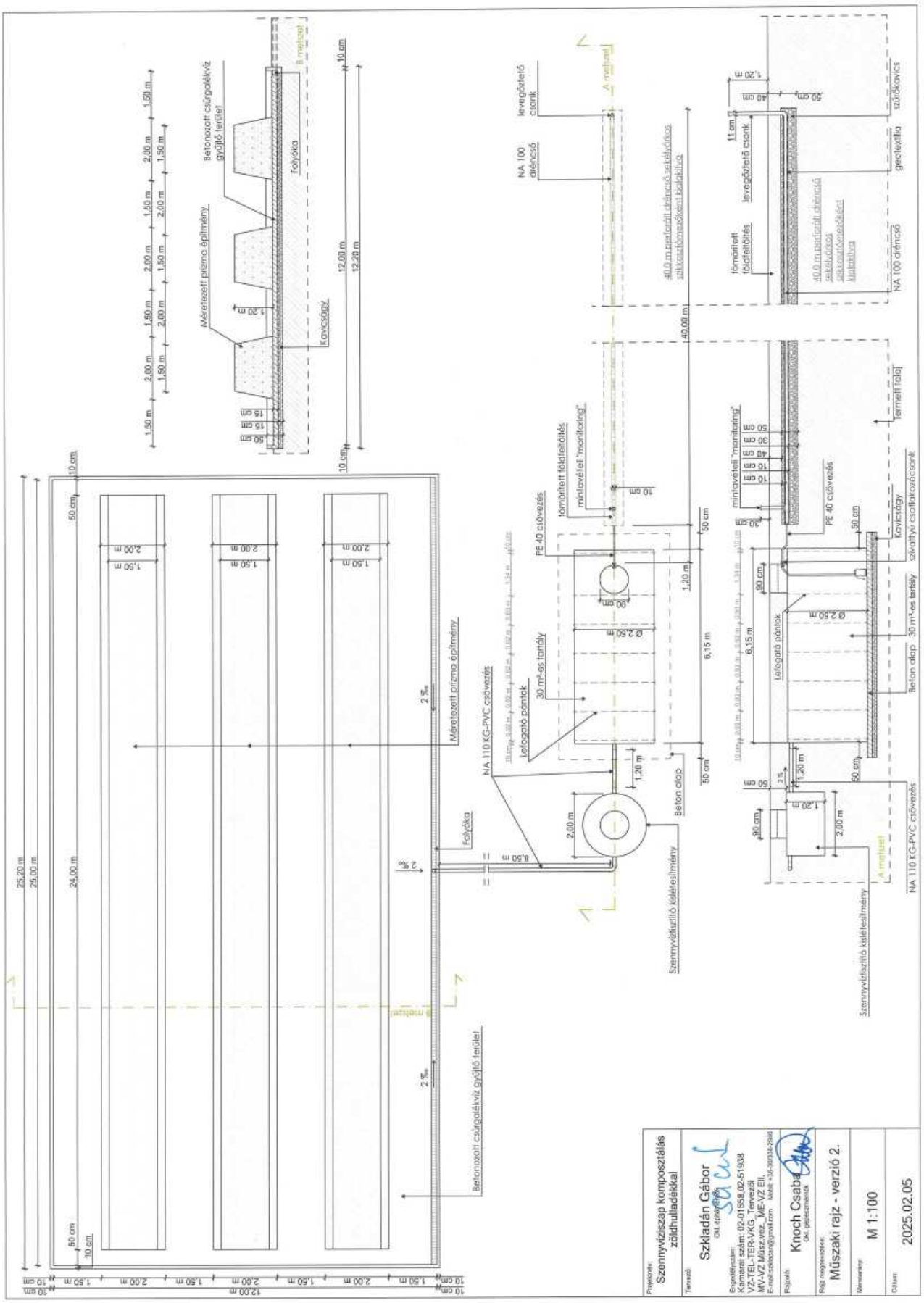
Az Önkormányzat célja, hogy a keletkező szennyvíziszap helyben hasznosítható legyen és ne jelentsen terhet sem az önkormányzat, sem a lakók számára. E cél megvalósítása érdekében szennyvíziszap és zöldhulladék komposztáló rendszer kiépítését tervezik. E rendszer lényege, hogy a településen és a környéken keletkező ledarált zöldhulladék, valamint az egyedi berendezésekből kiszippantott szennyvíziszap együtt kerül komposztálásra. A komposztálás során keletkező szürkevíz, csurgalékvíz szennyvíztisztító kislétesítményen keresztül kerül megtisztításra és szikkasztásra. A folyamat során keletkezett komposzt a mezőgazdasági művelésben lesz hasznosítható.

A komposztáló műszaki dokumentumai alapján a kb. 25x12 méter alapterületű betonozott csurgalékvíz gyűjtő, a szennyvíztisztító kislétesítmények, a vízgyűjtő tartályok lesznek a létesítmény műtárgyai, melyek számára területet kell biztosítani.

A terület kiválasztása során figyelembe kellett venni a következő szempontokat:

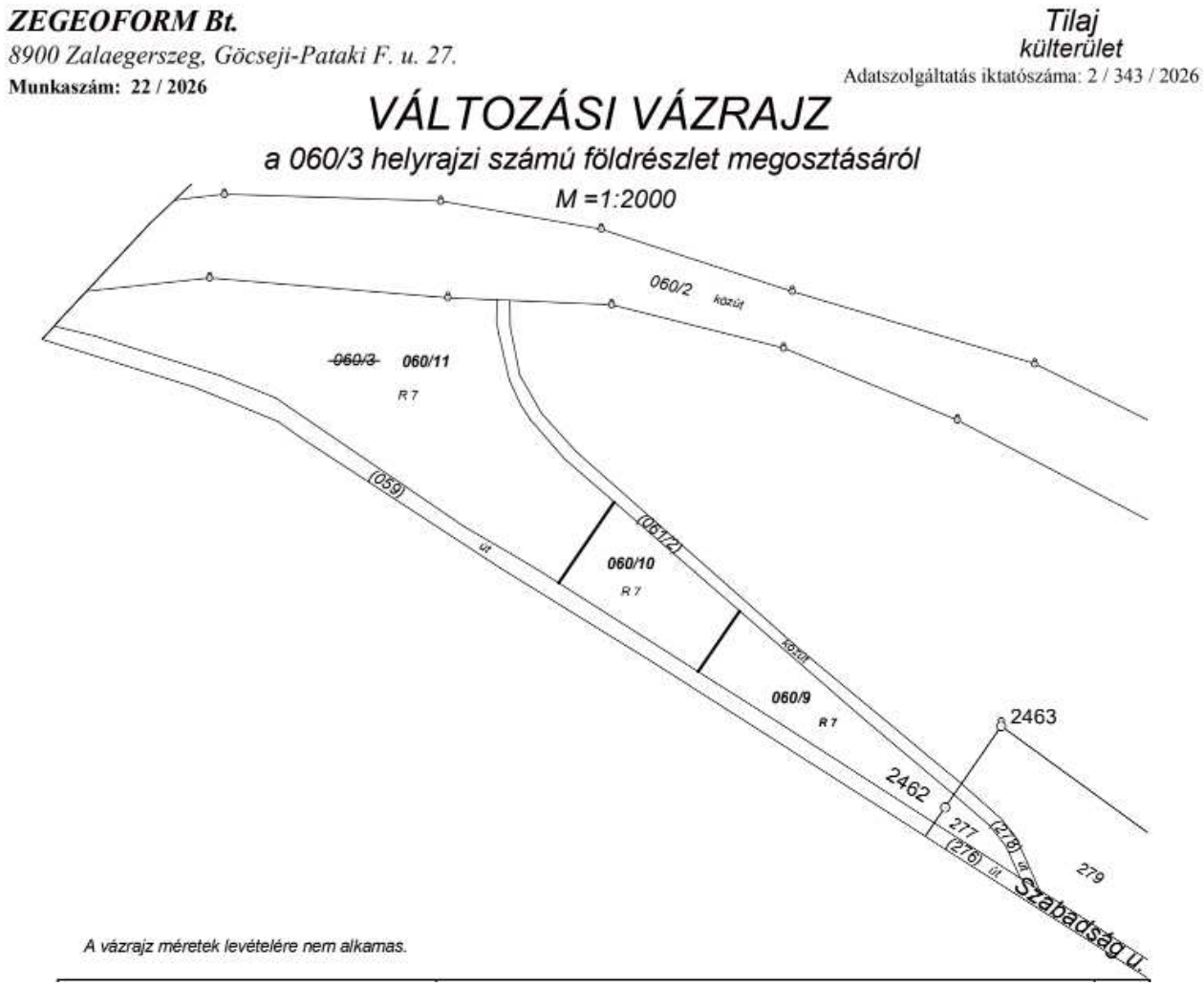
- a létesítmény szilárd burkolatú úton megközelíthető kell hogy legyen, hiszen teherautóval tudják a szippantott szennyvize ide szállítani
- a létesítmény közüzemi villamosenergia ellátása biztosítható kell legyen,
- a lakóterületektől megfelelő távolságot kell biztosítani,
- a létesítmény alapvetően sík területen helyezhető el.

E szempontok mérlegelését követően az önkormányzat egy a következőkben bemutatott, a Tilajújhely településrésztől észak-nyugatra elhelyezkedő területet választott ki. Egyéb, a fenti szempontoknak együttesen megfelelő terület nem található a településen.



a tervezett létesítmény műszaki rajza

A beruházás számára igénybe venni tervezett terület Tilajújhegy településrész beépített területeitől észak-nyugatra helyezkedik el. A tervezett szennyvíziszap-tározó és zöldhulladék deponáló számára kijelölni tervezett terület a hatályos rendezési tervek szerinti 060/3 hrsz.-ú telek megosztásával létrejövő 060/10 hrsz.-ú ingatlan. A telekalakítás a következő vázrajz szerint tervezett:



A terület a hatályos tervek szerint általános mezőgazdasági övezetbe tartozik, mely övezetben a tervezett rendeltetés elhelyezésére nincsen mód. Az új funkció számára különleges beépítésre nem szánt övezetet szükséges kijelölni.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdése alapján e változáshoz kapcsolódóan csereterület biztosítandó, melyhez elsődlegesen az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartása és a hatályos terveken szereplő erdőterületek feljelöltsége került vizsgálatra. A csereterület kijelölése a nyilvántartott erdők adatbázisának aktualizálásával tervezett a 058/6 hrsz-ú ingatlant érintve. Az itt szereplő nyilvántartott erdő gazdasági erdőként történő szerepeltetése tervezett a településrendezési terven.

jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése

A változtatással érintett terület a hatályos településszerkezeti terven beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területként jelölt, melyet a szabályozási terv az Má-1 jelű övezetbe sorol. A hatályos helyi építési szabályzatban a következő előírások kerültek meghatározásra a területre vonatkozóan:

Mezőgazdasági terület

22. § (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A mezőgazdasági terült lehet általános mezőgazdasági terület és kertes mezőgazdasági terület.

(3) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.

(4) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.

(5) Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.

(6) A területen az összefüggő, nagy felületű szántóterületek erdő,- illetve cserjesávval történő megosztását természetvédelmi és gazdasági érdekből biztosítani kell.

(7) A mozaikos tájszerkezet megőrzése és ökológiai szerepe miatt a gyepterületeken az fás-cserjés foltok, erdő-gyep mozaikok megőrzését, a jelenlegi művelési ágak megtartását biztosítani kell.

(8) A mezőgazdasági területek vízfolyásoktól való elválasztása érdekében a kezelésre fenntartott parti sávon kívül legalább az egyik partoldalon 10 méteres fás-cserjés sávot kell kialakítani.

(9)45

(10)46

Általános mezőgazdasági terület

23. § (1) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki, kivéve utak és közműlétesítmények céljára kialakítandó földrészleteket, illetve a kötelező szabályozási elemek végrehajtása során kialakuló földrészleteket.

(2) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.

(3) Az Má0 jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyep, rét, nádas, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.

(4) Az Má0 jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.

(5) Az Má1 jelű általános mezőgazdasági övezetben a földhivatali nyilvántartás szerinti területegységeken (telek, alrészlet, a továbbiakban Terület) az alábbi előírások szerint lehet építményt elhelyezni:

a) szántóföldi művelés esetén, 5 ha-nál nagyobb Területen, a Terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a Terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épületnél a beépített alapterület a telek a 3%-át, illetve lakófunkciót kielégítő épületnél a telek 1,5%-át nem haladhatja meg;

b) gyep, rét és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb Területen, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a Terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épületnél a telek 3 %-át, illetve lakófunkciót kielégítő épületnél a telek 1,5%-át nem haladhatja meg;

c) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb Területen a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a a Terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épületnél a telek 3 %-át, illetve illetve lakófunkciót kielégítő épületnél a telek 1,5%-át nem haladhatja meg.

(6)47

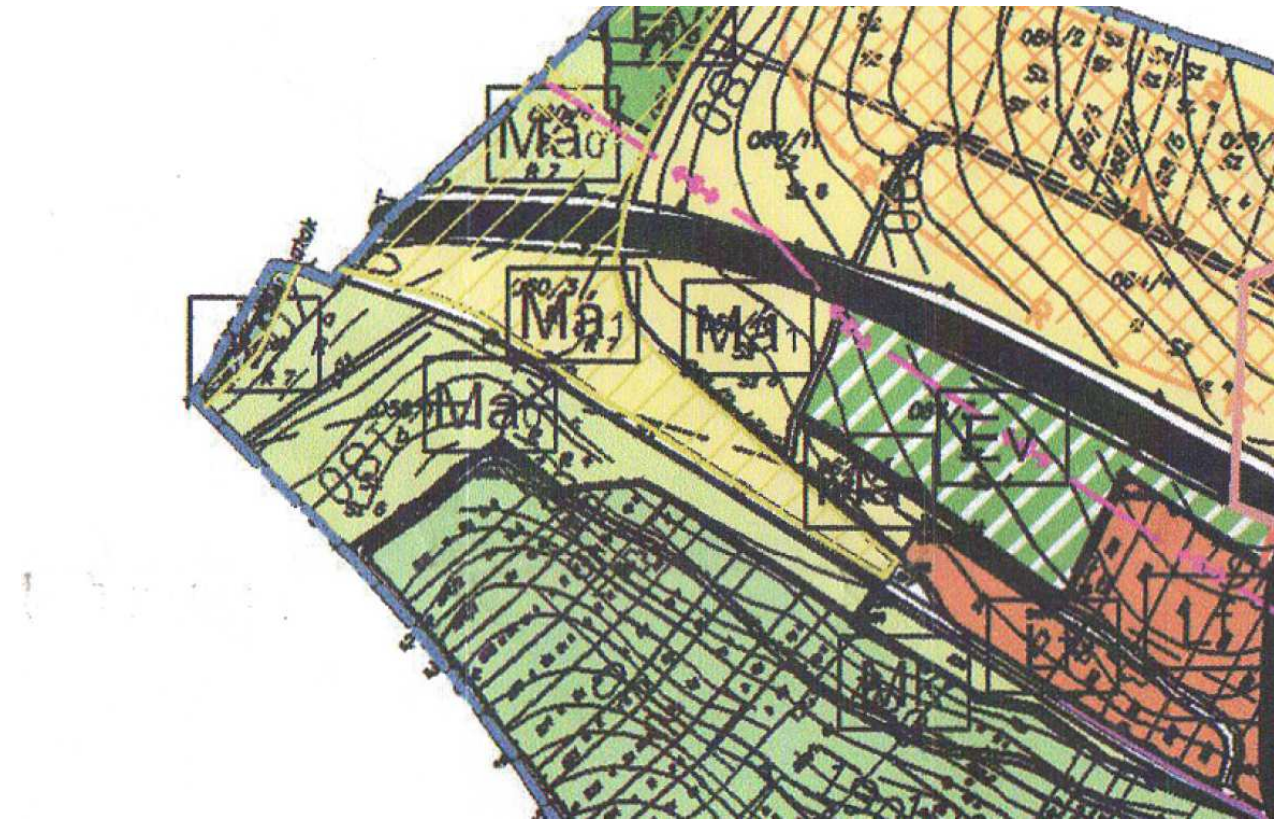
(7) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtoktest, illetve birtokközpont az OTÉK vonatkozó előírásai szerint alakítható ki.

(8) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsókert, és 10- 10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.

(12) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A változtatással érintett terület az ökológiai hálózat ökológiai folyosólyának övezetén helyezkedik el. Mindez az adatszolgáltatás alapján látható egyértelműen, mert a településszerkezeti és szabályozási tervlapok jelmagyarázata e jelölést nem tartalmazza. A területrendezési tervek tervfejezetben részletesen ismertetésre fog kerül, hogy az ökológiai folyosó térségi övezeten különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésének nincsen akadálya.

tervezett módosítás, szabályozási koncepció

A tervezett módosítás során a létrejövő 060/10 hrsz.-ú telek számára új különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése tervezett. Ezen új övezet a Kb-sz jelű, különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap komposztáló nevet kapja. A fejlesztés bemutatása során látható volt, hogy csak a létesítmény műtárgyaival kell jelenleg számolni, így a különleges beépítésre nem szánt övezetre meghatározható beépítési paramétereknek a terv meg tud felelni.

Az övezetre vonatkozóan a hatályos szabályzatba illesztve a következő előírások meghatározása javasolt:

A 11.§-ban felsorolásra kerülnek a település területfelhasználásai, ezek kiegészítése szükséges az új övezettel.

> ***Területfelhasználás***
>
> ***11. §*** *(1) A település területét építési szempontból:*
>
> *a) beépített és beépítésre szánt*
>
> *a) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.*
>
> *(2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:*
>
> *a) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint*
>
> *aa) lakóterület*
>
> *ab) falusias lakóterület*
>
> *ac) gazdasági terület*
>
> *ad) ipari terület*
>
> *ae) különleges terület*
>
> *af) temető terület.*
>
> *b) beépítésre nem szánt területek*
>
> *ba) közlekedési- és közműterület,*
>
> *bb) zöldterület,*
>
> *bc) erdőterület,*
>
> *bd) mezőgazdasági terület,*
>
> *be) vízgazdálkodási terület.*
>
> *bf) különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap komposztáló terület*

Az új különleges beépítésre nem szánt övezet előírásait egy új, 25/A.§-ban kell meghatározni. Az új előírások a következők lesznek:

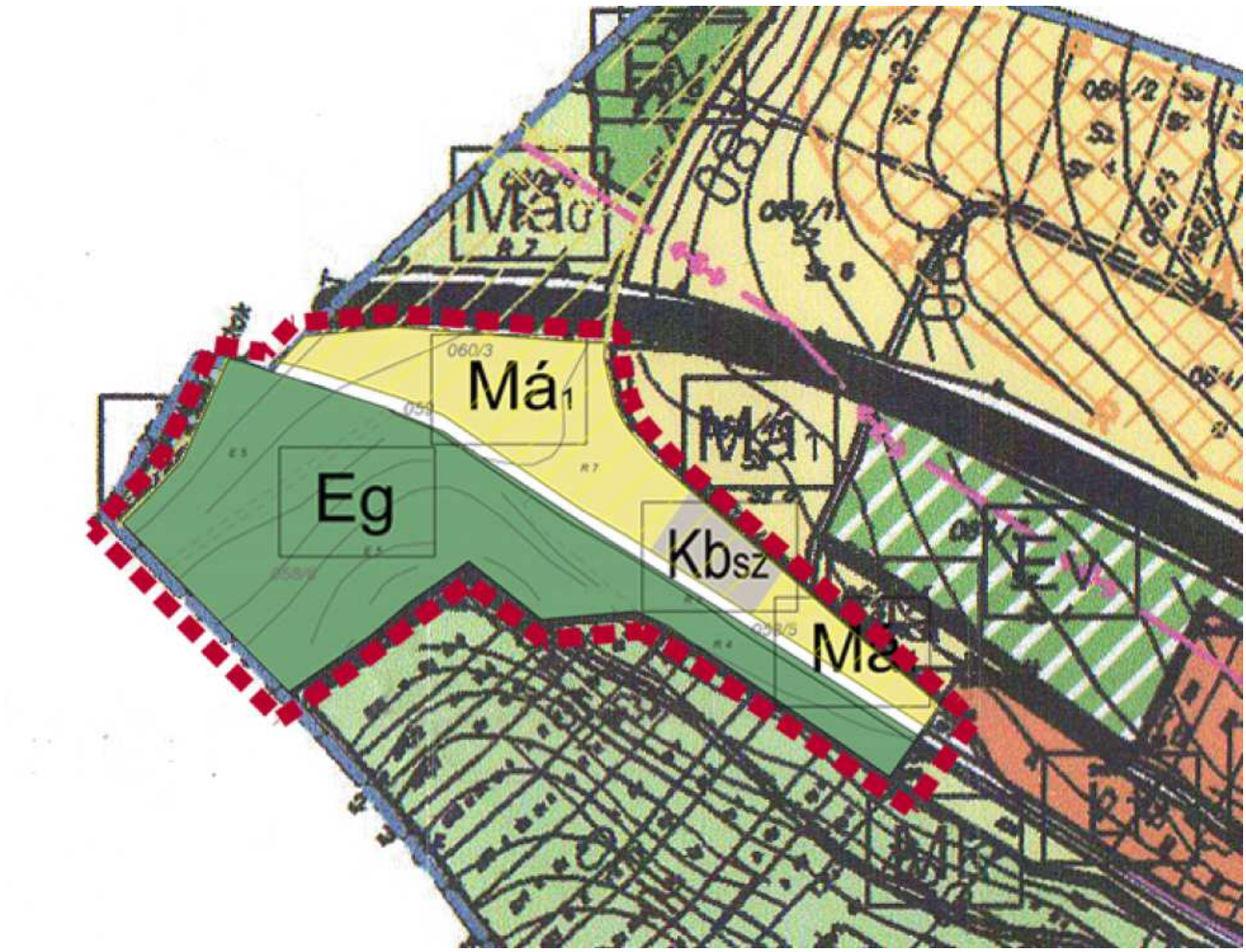
> ***Különleges beépítésre nem szánt terület***
>
> *25./A.§ (1) A „Kb-sz" jelű különleges szennyvíziszap komposztáló övezet területén a hulladékkezeléssel és elhelyezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.*
>
> *(2) Az övezet területén a megengedett legnagyobb beépíthetőség 2%.*

A különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdésének megfelelően csereterület kerül biztosításra. A csereterület a különleges övezettől nyugatra elhelyezkedő 058/6 hrsz.-ú területen kerül kijelölésre, ahol az Má0 jelű általános mezőgazdasági övezet gazdasági erdő övezetbe kerül átsorolásra. Ezen erdőterület az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartásában szereplő erdőrészlet.

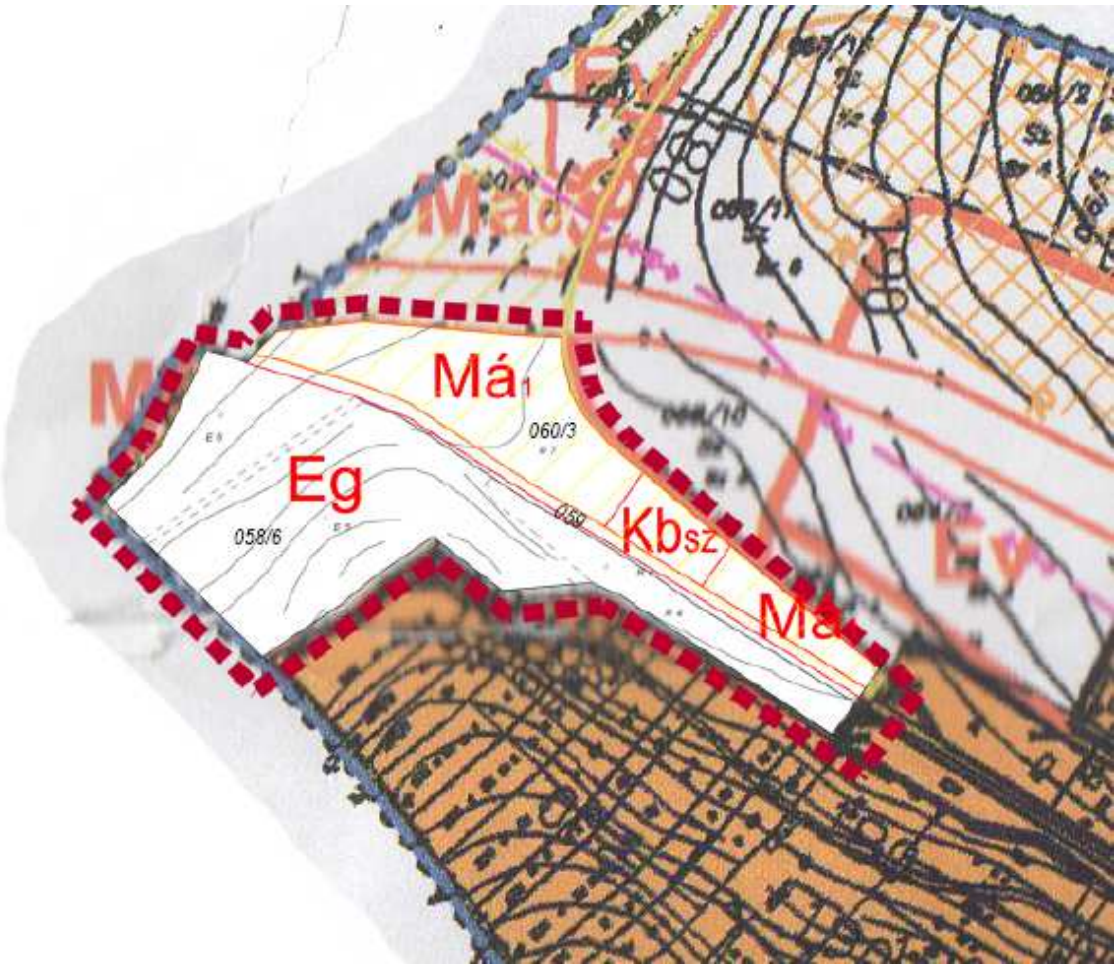
A 060/10 hrsz.-ú telek területe: 1560 m^2.
A csereterületként igénybe venni tervezett 058/6 hrsz.-ú ingatlan 20235 m^2, melyen 16906 m^2 –nyi nyilvántartott erdőterület található. A tervezett szabályozásban az egész telek átsorolását javasoljuk, annak érdekéen, hogy az ingatlan egész területe azonos övezetbe tartozzon.

A tervezett módosítás során településszerkezeti és külterületi szabályozási tervlapok jelmagyarázata kiegészítésre kerül az ökológiai folyosó jelölésével.

Az előzetes környezeti egyeztetés során adott véleményében a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály jelezte, hogy a terveken szereplő nyilvántartott régészeti lelőhelyek adatbázisa nem aktuális, kérik az aktuális adatbázis szerepeltetését. A tervek szerkeszthető állománya nem áll rendelkezésre, így a terveken szereplő jelölések nem módosíthatók. A probléma megoldásához a terveken érvénytelenítjük a régészeti lelőhelyek jelölését a jalmagyarázatba tett megjegyzéssel. Az adatszolgáltatás szerinti aktuális nyilvántartott régészeti lelőhelyek állományát egy új mellékleten jelöljük, mely az építési szabályzathoz fog tartozni, ezzel összefüggésben a szabályzat 1. függeléke törlésre kerül, mivel annak tartalma szerinti adatbázis az új lelőhelyekkel kapcsolatosan nem áll rendelkezésre.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

2.1.2. Az építési sávok felülvizsgálata a település területén

tervezési program

Az önkormányzat lakossági megkeresések alapján kezdeményezte a hatályos szabályozási terven jelölt építési határvonalak felülvizsgálatát. A felülvizsgálat célja az építési határvonalak által kijelölt építési helyek meglévő állapotokhoz történő igazítása, indokolt esetben és lehetőség szerint azok törlése. A változtatási igény indoka, hogy a kijelölt határvonalakat a meglévő beépítések már sok esetben átlépték. Az építési határvonalak miatt rájuk fennmaradási engedélyt a tulajdonosok nem kaphatnak. További indok egyes esetekben az, hogy a kialakult telekállapotokban az arányaiban szűk teleken habár igény lenne rá, nincsen lehetőség további épületek elhelyezésére szabályos módon. Ez elsősorban a melléképületeket érinti.

meglévő állapotok és a jelenlegi szabályozás ismertetése

Tilaj és Tilajújhely településrészek területén a hatályos tervben kijelölt építési hely határvonalainak felülvizsgálata tervezett. Az építési szabályzat alapján e határvonalak építési helyet jelölnek ki, melyek által kijelölt területen belül az épületelhelyezére lehetőség van.
A hatályos szabályozásban mindkét településrész esetében az építési hely határvonalai az utcafrontoktól 45-50 méter távolságban szerepelnek. Az építési hely határvonalának szabályozása az országos szabályoknál szigorúbb, mely a község esetében a tapasztalatok alapján inkább a fejlesztések gátja volt, mint az egységes településkép kialakításának eszköze. Tilaj és Tilajújhegy településrészek is alapvetően völgyben fekszenek, a településre így értékes rálátási pont, mely tájképvédelmi szempontok szerint indokolná az építési helyek szigorú szabályozását a domborzat és az erdei környezet miatt nincsen jelen.

A tervezéssel éritett tömbök Tilaj településrészen a következők:

- Tilaj településrész déli részén, a 73236 számú út keleti oldalán lévő beépítetlen tömbben (307-308/14 hrsz) – E területen az egyetlen meglévő beépítés is részben az építési hely határvonalán túl található. E teleksoron lakossági igény lenne a telkek panorámájának kihasználása, mely jelenleg nem lehetséges.



a tömb területe műholdfelvételen a hatályos szabályozásban szereplő építési hely határával és az ingatlanhatárokkal

- Tilaj településrész déli részén a Zrínyi Miklós utca keleti oldalán lévő tömbben, ahol a meglévő beépítések a hatályos szabályozásban szereplő beépítése határvonalat már most több esetben túllépték (157-171 hrsz.) – E tömb területén a meglévő beépítések egy része is az építési hely határán túl található, valamint még nagyobb problémát okoz, hogy a fejlesztési tehetőségek jelentős korlátokba ütköznek. Hiába tudnának ugyanis további beépítéseket megvalósítani az övezetre meghatározott paraméterek alapján, az építési hely hátsó határvonala ezt megakadályozza.



a tömb területe műholdfelvételen a hatályos szabályozásban szereplő építési hely határával és az ingatlanhatárokkal

- Tilaj településrész déli részén a Zrínyi Miklós utca nyugati oldalán a 2 – 8/5 hrsz.-ú telkek esetében – A tömb területén a beépítettség növelésével történő fejlesztéseket – mely a domborzat és a patak miatt csak a nyugati irányba lenne megvalósítható - a hatályos szabályok nem teszik lehetővé.



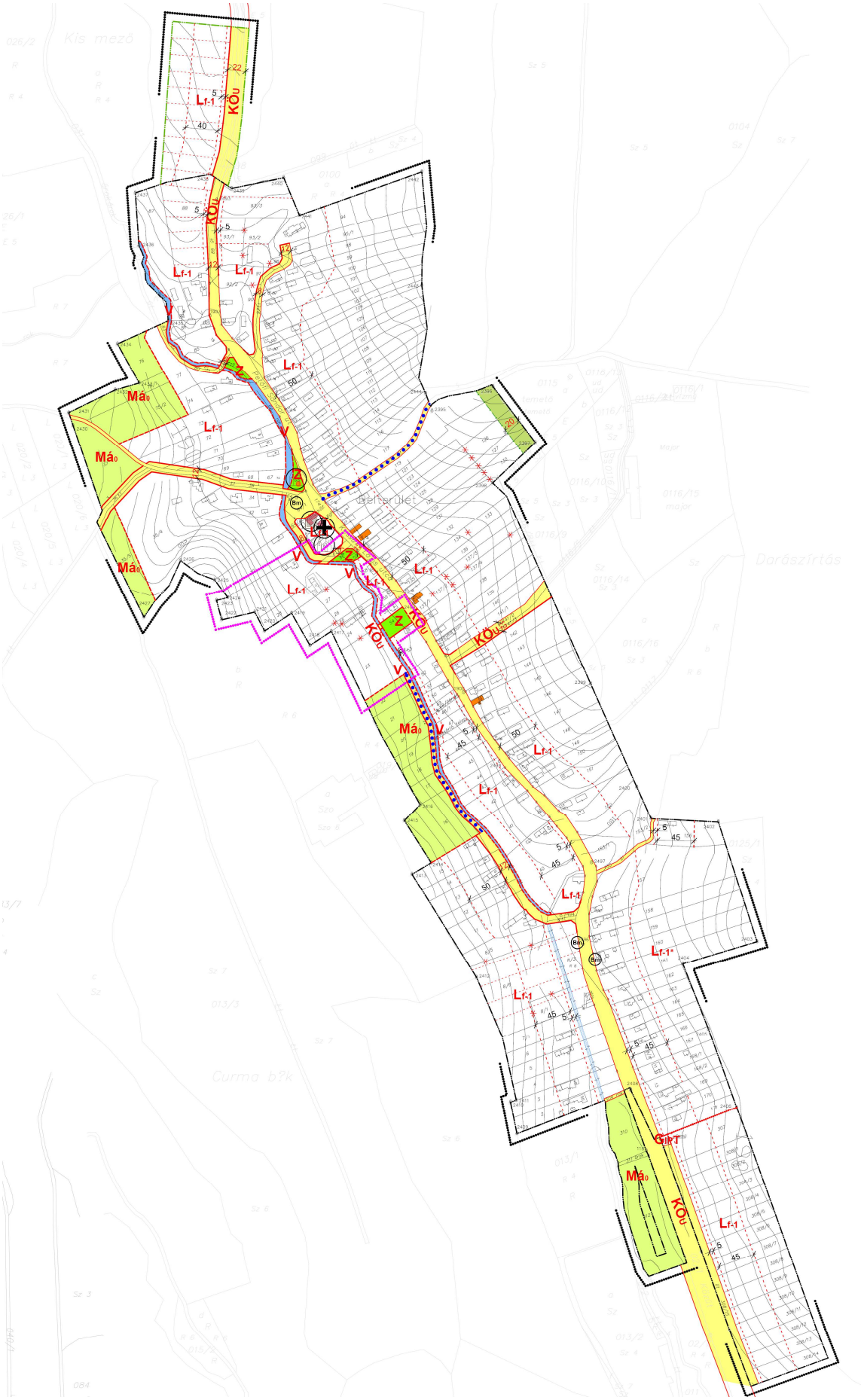
a tömb területe műholdfelvételen a hatályos szabályozásban szereplő építési hely határával és az ingatlanhatárokkal

- Tilaj településrészen a Kossuth utca keleti oldalán lévő tömbökben (hrsz: 142-153/1; 119-141/1 hrsz.)
- Tilaj településrészen a Petőfi Sándor utca keleti oldalán lévő tömbben a 94-117 hrsz.-ú telkeket érintően

E tömbökben a felmerülő problémák az előzőekben bemutatottakhoz hasonlóak.



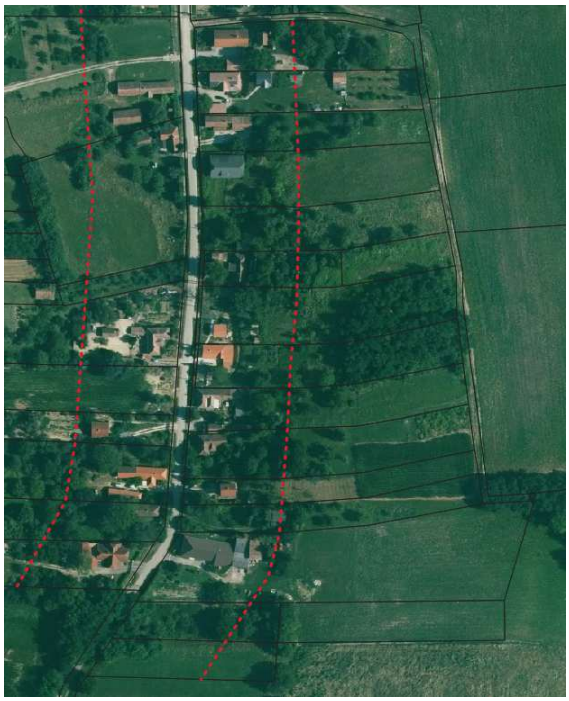
a tömb területe műholdfelvételen a hatályos szabályozásban szereplő építési hely határával és az ingatlanhatárokkal és az északi irány jelölsével



hatályos szabályozási terv részlet – Tilaj

A tervezéssel éritett tömbök Tilajújhegy településrészen a következők:

- Tilajújhegy településrészen a Szabadság utca keleti oldalán a 190-202/2 hrsz.-ú telkeket tartalmazó tömbben azzal a kitétellel, hogy a tömb keleti oldalán a lakó és egyéb fő funkciók létesítését ne tegye lehetővé a szabályozás a kiépítetlen infrastrukturális tényezők miatt.



a tömb területe műholdfelvételen a hatályos szabályozásban szereplő építési hely határával és az ingatlanhatárokkal

- Tilajújhegy településrészen a Szabadság utca keleti oldalán a 188/2 -313/1 hrsz.-ú telkeket tartalmazó tömbben



a tömb területe műholdfelvételen a hatályos szabályozásban szereplő építési hely határával és az ingatlanhatárokkal

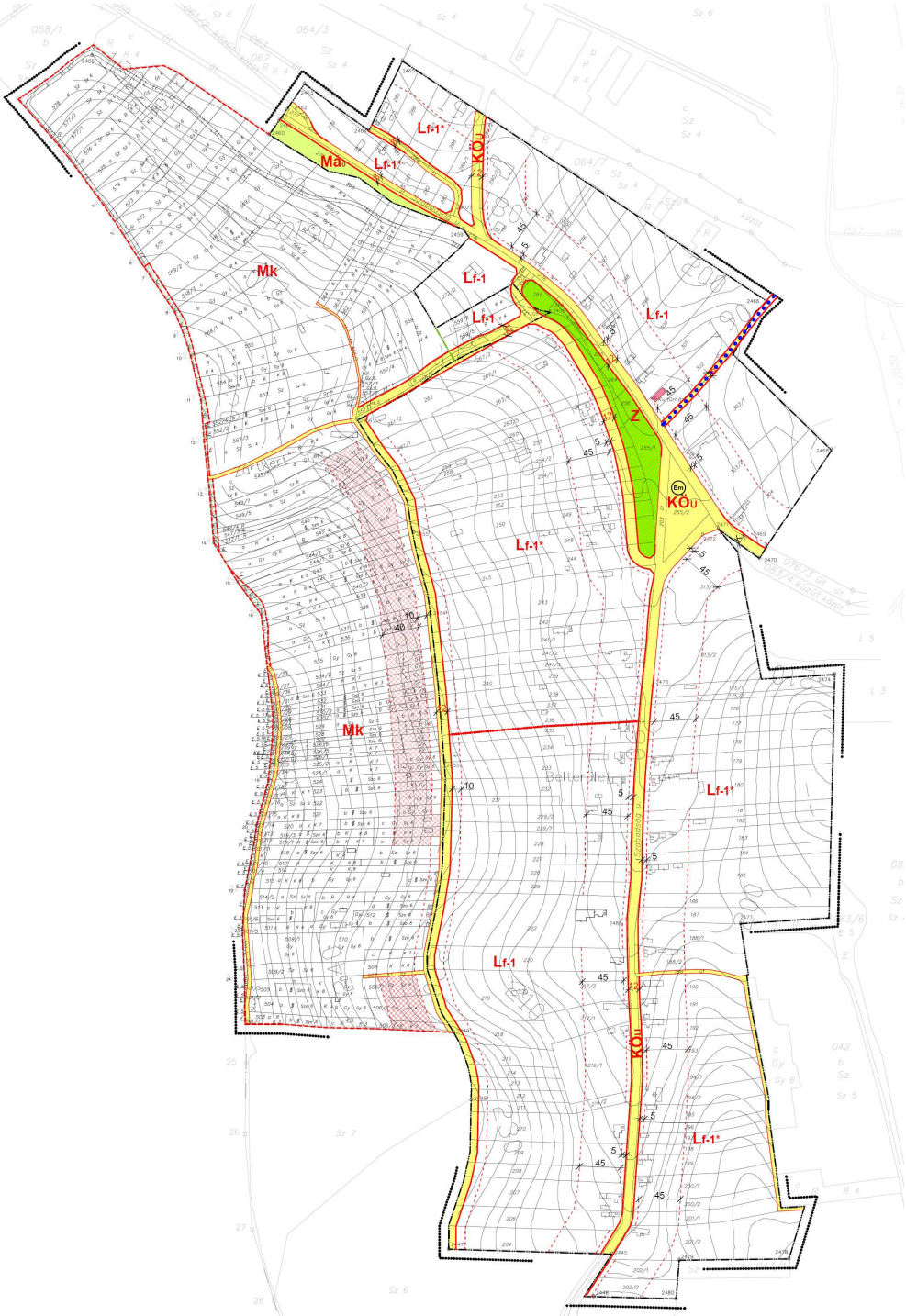
- Tilajújhegy településrészen a Szabadság utca nyugati oldalán a 204 – 267/2 hrsz.-ú telkeket tartalmazó tömbben – E területen a település más területein is felmerülő problémákon túl

megemlítendő a hatályos szabályozási terv hibája, mely a tömb területén nem értelmezhető módon jelöli az építési hely határait. A Szabadság utca és a tömb nyugati oldalán kialakítandó új 12 méter szabályozási szélességű utca felől jelöli az előkertek vonalát, illetve egy építési hely határvonalat jelöl még a tömb középső részén. Mindez nem értelmezhető, hibás szabályozás.

- Tilajújhegy területén az Mk jelű kertes mezőgazdasági területeken az építési határvonalak törlése – A területen jelölt építési hely kijelölés megszűntetése tájképvédelmi és további szakmai érdekeket nem sért.



a tömb területe műholdfelvételen a hatályos szabályozásban szereplő építési hely határával és az ingatlanhatárokkal és az északi irány jelölsével



hatályos szabályozási terv részlet - Tilajújhegy

a tervezett módosítás

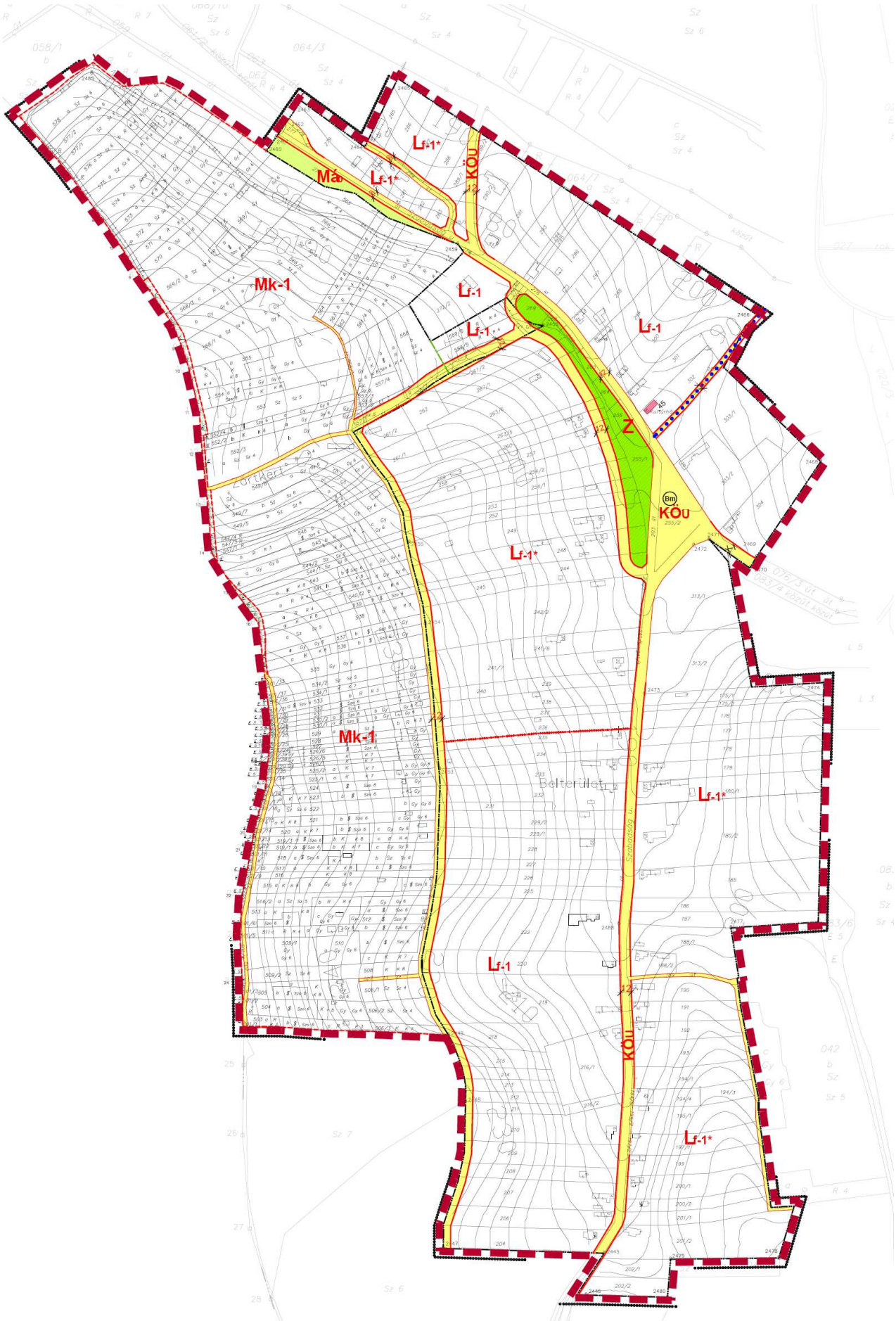
A tervezett módosítás során a változtatással érintett területen belül a kijelölt építési határvonalak törlése tervezett. Az előkerteket jelölő építési határvonalak törlése tervezett a kialakult beépítések esetén is, ahol az illeszkedés szabályai határozzák meg az előkert mértékét. Az illeszkedés szempontjából értékelhető környezet hiányában az 5 méteres előkert az OTÉK szabályai szerint továbbra is érvényes a terveken történő jelölés nélkül is. A beépítetlen tömbök esetében az előkert jelölésének fenntartása továbbra is szükséges. A korábban bemutatottaknak megfelelően a kijelölt építési hely határok a településképet meghatározó, és azt pozitív irányba befolyásoló érdemi szabályozó erővel nem bírnak, de a lakóingatlanokon igényként felmerülő fejlesztések korlátjait

képezik. Rögzítendő, hogy különösen a beépítetlen területeken az illeszkedés szabálya továbbra is érvényes, így csak a környezetéhez illeszkedő új épületek elhelyezésére lesz mód.

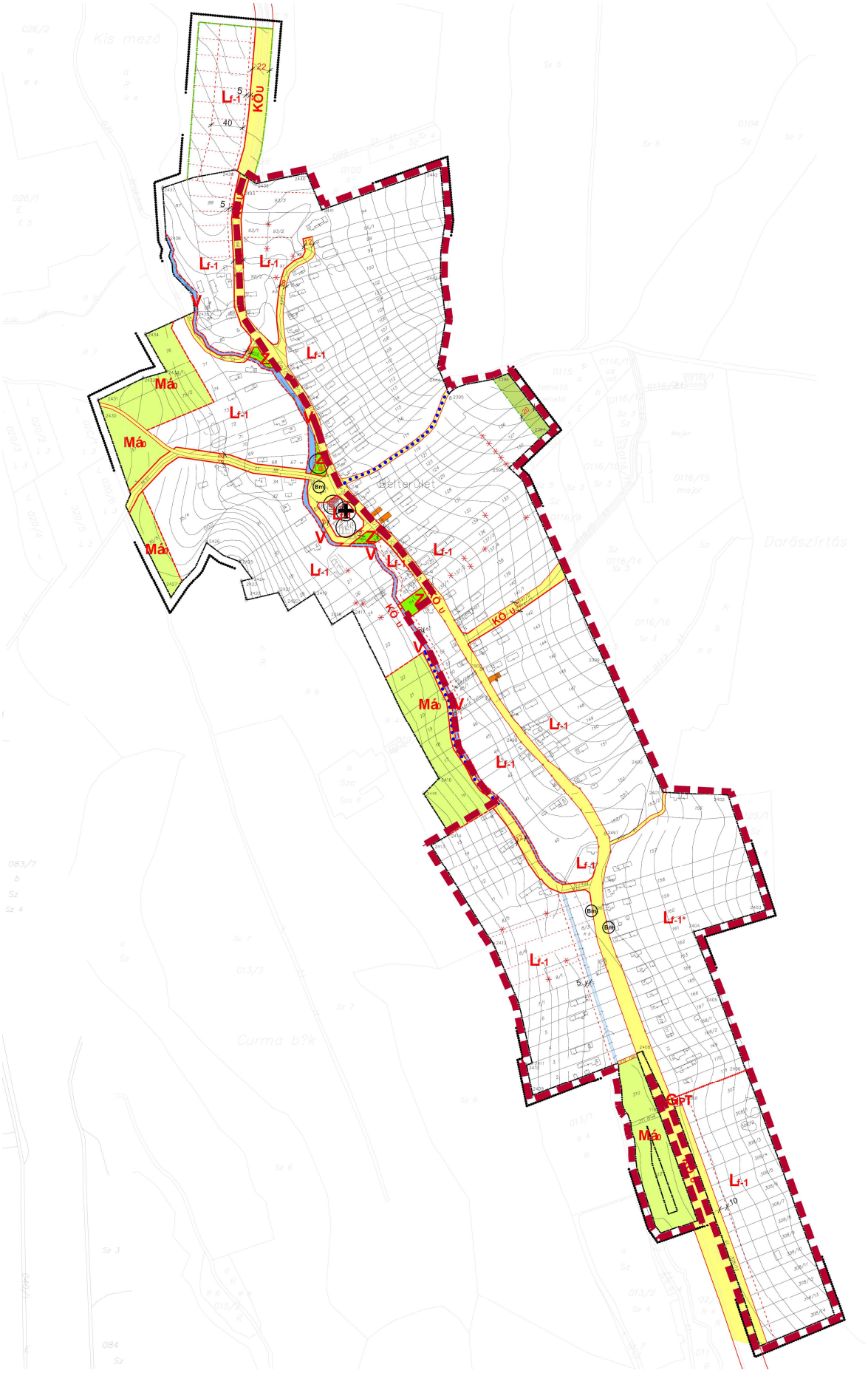
Az egységes utcakép kialakulása érdekében a Tilaj településrész déli részén elhelyezkedő beépítetlen lakóterületen az előkert 10 méterben történő meghatározását javasoljuk a tervezett szabályozásban.

További előírás meghatározás szükséges annak érdekében, hogy az építési hely hátsó határának törlésével ne merüljön fel a telkek keresztirányú megosztásának lehetősége azokon a helyeken, ahol ez településrendezési szempontból nem kívánatos. Ilyen például a Tilajújhegy településrészen a Szabadság utca keleti oldalán elhelyezkedő, 190-202/2 hrsz.-ú telkeket tartalmazó tömb. E területeken a telkek keleti oldalán a lakó és egyéb fő funkciójú épületek kizárása településrendezési érdek, hiszen a tömb keleti oldalán új lakótelkek megjelenése jelentős infrastrukturális fejlesztéseket kívánna meg az önkormányzat részéről. Ezen probléma kiküszöbölésére a következő szabály bevezetése tervezett, melyhez a Falusias lakóterületek előírásait tartalmazó 13.§ kiegészítése szükséges egy új (12) bekezdéssel:

(12) Az 190-202/2 hrsz.-ú telkeket tartalmazó tömb területén fő funkciójú épület csak a tömb Szabadság utca felőli részén helyezhető el.



tervezett szabályozási terv részlet – Tilajújhegy



tervezett szabályozási terv részlet – Tilaj

2.1.3. A falusias lakóövezetekben meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség felülvizsgálata

tervezési program

Lakossági kérelem alapján a településrendezési tervek felülvizsgálata szükséges a falusias lakóterületeken meghatározott megengedett legnagyobb beépíthetőségre vonatkozóan. A község hatályos szabályozásában a falusias lakóterületek esetében a megengedett legnagyobb beépíthetőség nemcsak százalékos formában került meghatározásra, hanem a beépíthető legnagyobb terület négyzetméterben is szabályozott.

meglévő állapotok és a jelenlegi szabályozás ismertetése

A község hatályos építési szabályzata a következők szerint határozza meg a falusias lakóterületek előírásait:

Falusias lakóterület

13. § *(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:*

a) lakóépület,

b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,

c) a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület,

d) vendéglátó épület,

e) szálláshely szolgáltató épület,

f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

g) sportépítmény,

h) üzemanyagtöltő,

i) melléképítmény (OTÉK 1. számú melléklet fogalommeghatározása szerint).

(2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 500 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m .

(4) Épületek a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

a) az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter

b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál[26]

c) az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.

(5)[27]

(6)[28] A falusias lakóterület lLf-1 építési övezetében a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni :

Lf-1. jelű építési övezet	
Beépítési mód:	*oldalhatáron álló*
Kialakítható telek legkisebb területe:	*900 m ²*
Kialakítható telek legkisebb szélessége:	*18 m a telek homlokvonalán*
Megengedett legnagyobb beépítettség:	*30 %,de maximum 500 m2*
Megengedett legnagyobb építménymagasság	*4,5 m*
Megengedett legkisebb zöldfelület:	*40 %. A 23-28 hrsz-ú telkek 20 %-át legalább kétszintű növényzettel kell beültetni.*

(7) [29]

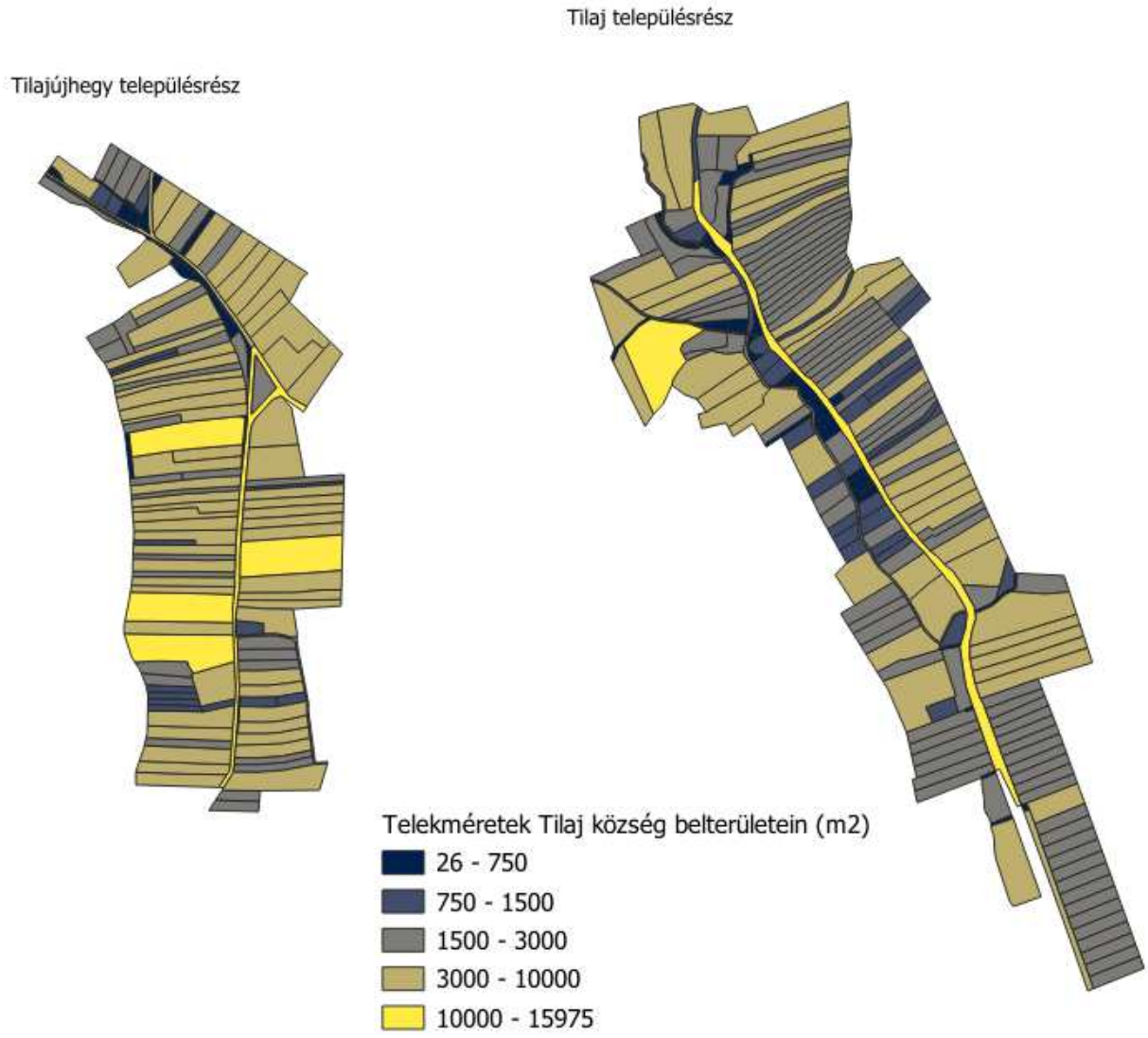
(8) [30]

(9) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.

(10) A lakótelkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú, utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál a szabad látást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

(11) A lakótelkeket feltáró közművezetékeket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.

A falusias lakóövezet esetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke nemcsak százalékban, hanem négyzetméterben előírt felső korlát alapján meghatározott. Ez utóbbi szabály a falu területén mezőgazdasági tevékenységgel is foglalkozó vállalkozásokat korlátozza, mivel a vállalkozásukhoz szükséges gépszínek, tárolók nagy alapterülettel rendelkeznek, melyek fejlesztését az ingatlanjuk nagy méret ellenére sem tudják megvalósítani. Ezek a vállalkozások a falusias lakóterületek közé ékelődve helyezkednek el, az ingatlanok fő rendeltetése a lakó funkció, így egyéb övezetbe sorolásuk nem lenne jó megoldás.



telekméretek a község területén

a tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasoljuk a megengedett legnagyobb beépítettség felülvizsgálatát a falusias lakóövezetekben. A beépítettség négyzetméterben történő korlátozásának törlése szükséges, helyette a százalékos értékek sávos kialakítása tervezett.

A lenti táblázat alapján látható a hatályos szabályozás és a tervezett módosítás alapján beépíthető terület. Látható, hogy 1500 m^2 telekméretig nem változik a szabályozás által lehetővé tett beépíthető terület. A tervezett szabályozással 1500 m^2-nél nagyobb telkek esetén kedvezőbb beépítési feltételek lesznek érvényben, de nem korlátlanul a 30%-os mértékig. A tervezett szabályozás az 1500 m^2 telekméret feletti területre vetítetten további 5% beépítettséget tesz lehetővé. Mindez a következő táblázatban követhető végig.

telekméret	hatályos szabályozás szerint beépíthető terület (30%, de legfeljebb 500 m^2)	tervezett szabályozás szerint beépíthető terület (500-1500 m2 telekterület esetén 30%, az 1500 m2 feletti telekterületre vetítetten további 5%)
750 m^2	225 m^2	225 m^2
1 500 m^2	450 m^2	450 m^2
3 000 m^2	500 m^2	525 m^2
10 000 m^2	500 m^2	825 m^2
15 000 m^2	500 m^2	1125 m^2

A tervezett változás a helyi építési szabályzatba okoz módosítást. Módosítani szükséges a 13.§ (6) bekezdését a következők szerint:

(6)[28] A falusias lakóterület lLf-1 építési övezetében a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni :

Lf-1. jelű építési övezet	
Beépítési mód:	*oldalhatáron álló*
Kialakítható telek legkisebb területe:	*900 m ²*
Kialakítható telek legkisebb szélessége:	*18 m a telek homlokvonalán*
Megengedett legnagyobb beépítettség:	~~*30 %,de maximum 500 m2*~~ *500-1500 m² telekterület esetén 30%, az 1500 m² feletti telekterületre vetítetten további 5%*
Megengedett legnagyobb építménymagasság	*4,5 m*
Megengedett legkisebb zöldfelület:	*40 %. A 23-28 hrsz-ú telkek 20 %-át legalább kétszintű növényzettel kell beültetni.*

2.1.4. A kertes mezőgazdasági területek beépíthetőségi és lakhatási feltételeinek felülvizsgálata az országos szabályok alapján

tervezési program

Igényként merült fel a település zártkerti területein a beépítési és lakhatási feltételek felülvizsgálata az országos szabályozás által lehetővé tett keretek kihasználása érdekében. A felülvizsgálat célja a zártkertek hasznosítási lehetőségeinek bővítése, illetve a szabályzat ellentmondásainak feloldása. A község hatályos szabályzata 2007-ben került elfogadásra, így a módosítás jelen eljárásban csak a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK rendelkezéséi alapján történhet. Figyelembe kell venni ugyanakkor a TÉKA szabályait is, miután a TÉKA 136.§ (2) bekezdése alapján a TÉKA 34.§-val ellentétes vagy össze nem egyeztethető előírásokat nem tartalmazhat a helyi szabályozás.

a jelenlegi szabályozás ismertetése

Tilaj község területén kettő zártkerti terület található. Az egyik a település északi részén Tilajújhegy területéhez közvetlenül kapcsolódva, míg a másik a település déli részén helyezkedik el a belterülettől távolabb. Hasznosítás szempontjából különbözik a két terület, a Tilajújhegyi belterülethez kapcsolódó zártkert ingatlanjainak nagy része művelt, hasznosított terület, míg a település déli részén elhelyezkedő zártkertek szinte teljesen beerdősültek.

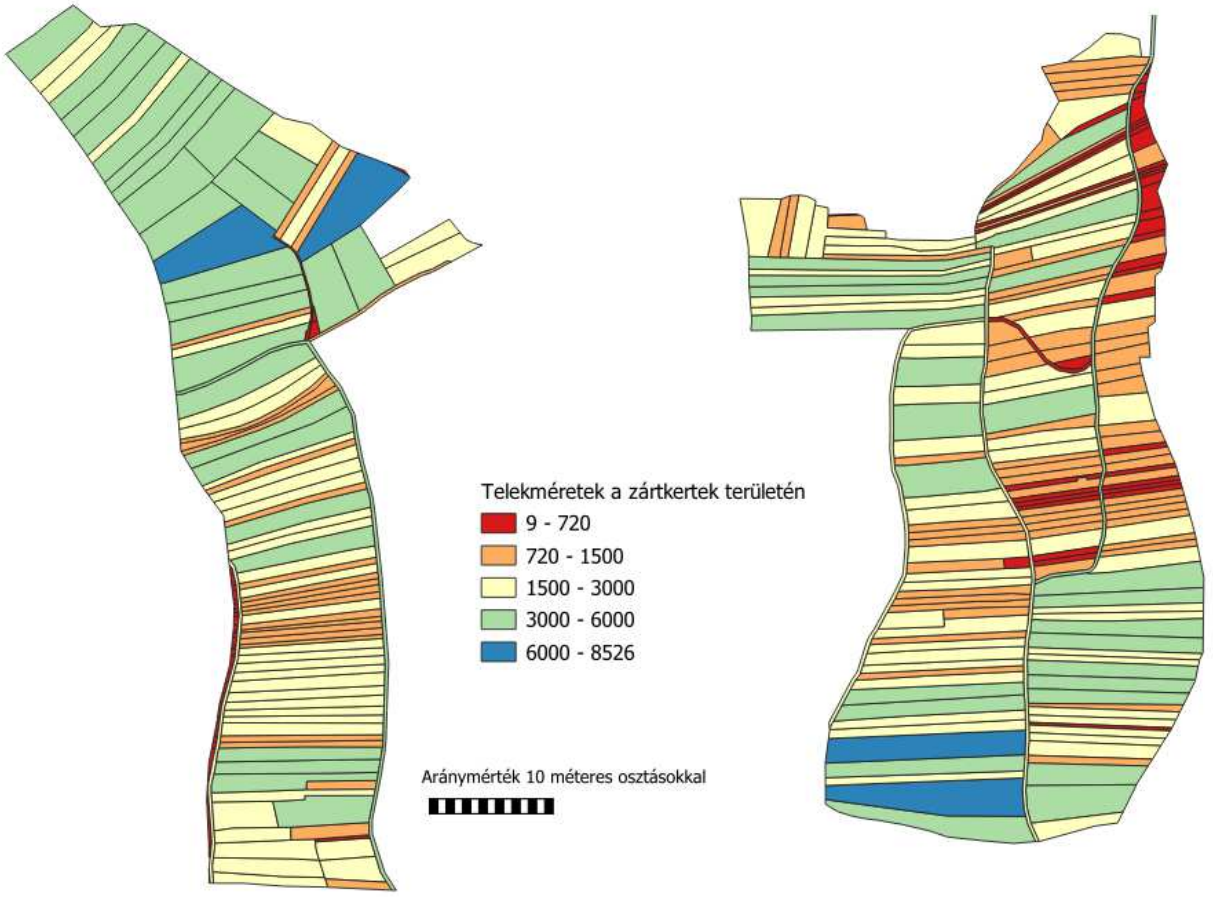


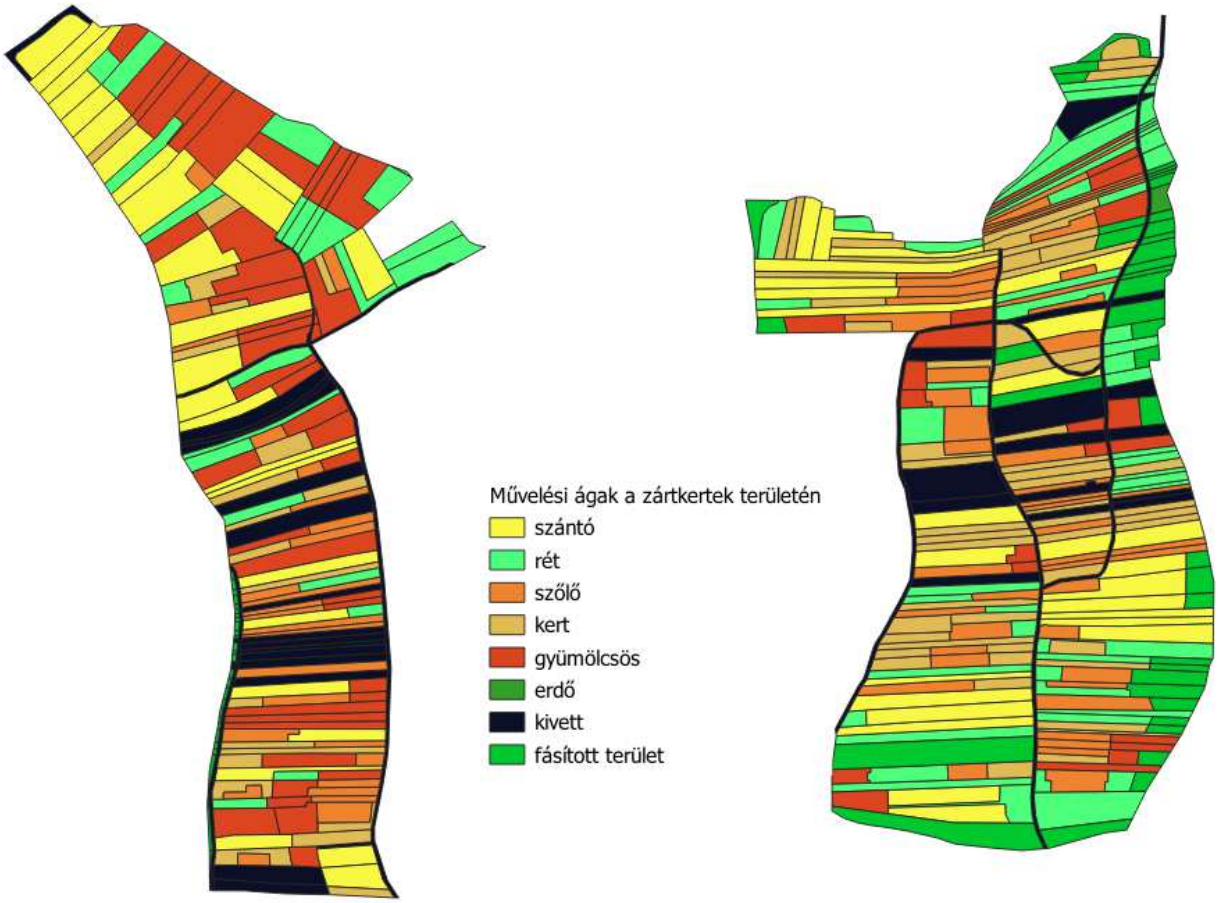
a Tilajúgyhegyi zártkert műholdfelvételen



a település déli részén található zártkert műholdfelvételen

A következő térképek a zártkerti területek telekméret és művelési ág szerint megosztását mutatják.


Telekméretek a zártkertek területén
9 - 720
720 - 1500
1500 - 3000
3000 - 6000
6000 - 8526
Aránymérték 10 méteres osztásokkal


Művelési ágak a zártkertek területén
szántó
rét
szőlő
kert
gyümölcsös
erdő
kivett
fásított terület

Az Mk övezetekre vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőket határozza meg:

> ***Kertes mezőgazdasági terület***
>
> ***24. §*** *(1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 1500 m² . A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m .*
>
> *(2) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 1500 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 14 méternél*
>
> *(3) Az* ***Mk₀*** *jelű kertes mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el.*
>
> *(4) Az* ***Mk*** *jelű kertes mezőgazdasági övezetben:*
>
> > *a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcs, illetve kert műveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet lehet*
> >
> > *b) gazdasági épület legalább 12 méter szélességű telken alakítható ki, 18 méter szélességet meghaladó telkek szabadonálló beépítési móddal is beépíthetők*
> >
> > *c) épületek maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m²-t. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,*
> >
> > *d) a legnagyobb építménymagasság 4,0 m , legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m lehet.*
>
> *(5) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 40 méter mély területsáv, a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter .*
>
> *(6) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.*
>
> *(7) A szomszédos földrészlet területének 1500 m²-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 1500 m² területűnek kell maradnia.*
>
> *(8) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.*
>
> *(9) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.*
>
> *(10)[48]*
>
> *(11)[49]*

A 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK a következők szerint szabályoz a témában:

> *Mezőgazdasági terület*
>
> *29. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.*
>
> *(2) A mezőgazdasági terület:*
>
> *a) kertes,*
>
> *b) általános*
>
> *mezőgazdasági terület lehet.*
>
> *(3) A mezőgazdasági területen*
>
> *1. a 720 m2-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,*
>
> *2. a 720–1500 m2 közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,*
>
> *3. az 1500 m2-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.*
>
> *(4) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m2, egyéb művelési ág esetén 6000 m2 telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.*
>
> *(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 68. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m2-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.*

(6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell – a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan – azt a tényt, hogy az mely helyrajzi számú birtokközponthoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján – a tulajdonos érdekében – azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépítettségének meghatározásakor – egészben vagy részben – beszámításra kerültek.
(7) Indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.
(8)

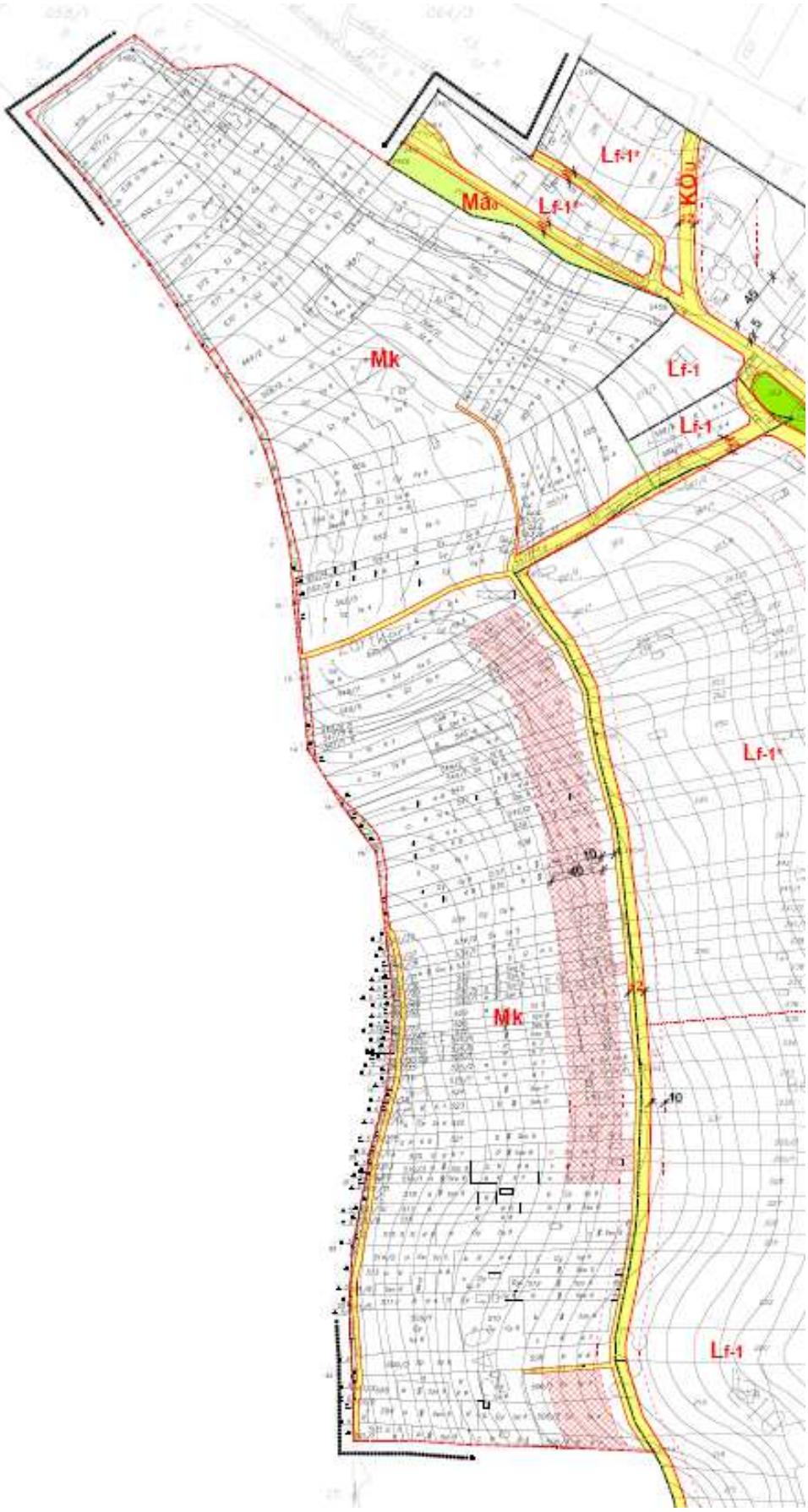
A kertes mezőgazdasági területek szabályozásával kapcsolatban a TÉKA releváns rendelkezései a következők:

136. § (2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően
a) indul a hatósági eljárás,
b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,
d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy
e) kezdik meg a területhasználatot,
az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

33. A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
34. §
(6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken – a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével –, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,
a) a 720 m2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
b) a 720–1500 m2 közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,
c) az 1500 m2-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.
(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen
a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,
b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,
c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
d) hitéleti,
e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási
épületek helyezhetők el.

(7a) Ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki, a helyi építési szabályzat megengedheti a (6) bekezdés c) pontja szerinti telken lakó rendeltetésű épület elhelyezését úgy, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.
(8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertes mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:
a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,
b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m2-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.
(9) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az általános mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:
a) a telek nagysága a két hektárt meghaladja,
b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m2-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.
(10) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el. A helyi építési szabályzat épület elhelyezését megtilthatja.
(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.
(12) A Balaton vízparti területei esetében e §-t a Vízparti Tervvel együttesen kell alkalmazni, azzal, hogy ha a Vízparti Terv szigorúbb előírást állapít meg, e rendelet helyett a Vízparti Terv előírását kell alkalmazni.

A hatályos szabályzat két kertes mezőgazdasági övezetet különít el, az Mk0 és az Mk jelűt. A szabályozási tervlapok a két övezetet nem különítik el, az összes kertes mezőgazdasági övezet Mk övezeti kóddal szerepel.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

a tervezett módosítás

A tervezett módosítás során kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata szükséges. A felülvizsgálat célja a tervezési programban leírtakon túl a szabályzat egyértelművé tétele, mivel a szabályozási tervlapokon szereplő egységes övezeti kódok miatt az Mk0 övezetre vonatkozó előírások nem értelmezhetők. Problémát jelentenek továbbá a helyi szabályzat egymásnak ellent mondó rendelkezései.

A következőkben bemutatásra kerülnek a hatályos szabályzat országos szabályoknál szigorúbb vagy hibás előírásai.

Kertes mezőgazdasági terület

24. § *(1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 1500 m² . A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m .*

Az (1) bekezdés a beépíthető telekmérteket szabályozza minden kertes mezőgazdasági övezetre vonatkoztatva. A telekméretre vonatkozó előírás az országos szabálynál szigorúbb, mivel az országos előírások 720-1500 m2 közötti telekterület esetén is lehetővé teszik egy darab gazdasági épület elhelyezését. A tervezett módosítás során e rendelkezés beemelése tervezett a helyi szabályozásba. A beépíthető telekszélesség 14 méterben meghatározott, mely egyedi előírás, az országos szabályok között nincsen erre kitétel.

(2) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 1500 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 14 méternél

A (2) bekezdés a kialakítható telekméreteket szabályozza, melyre országos szabály nincsen hatályban. A telkek elaprózódásának megakadályozása érdekében javasolt ennek fenntartása a tervezett szabályozásban is.

*(3) Az **Mk**₀ jelű kertes mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el.*

Az Mk0 jelű övezet a szabályozási tervlapokon nem szerepel.

*(4) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:*

a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcs, illetve kert műveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet lehet

Az országosnál szigorúbb előírás, mivel az országos szabályokban nem szerepel a művelés mértékének meghatározása. Szigorúbb továbbá azért is, mert csak gazdasági épület elhelyezését engedélyezi.

b) gazdasági épület legalább 12 méter szélességű telken alakítható ki, 18 méter szélességet meghaladó telkek szabadonálló beépítési móddal is beépíthetők

Ez az előírás ellentétes az (1) bekezdésben meghatározottal, hiszen ott a beépíthető legkisebb telekszélesség 14 méterben került meghatározásra.

A beépítési módra vonatkozó megjegyzés nem releváns, hiszen az OTÉK szerinti szabályok alapján az oldalhatáron álló beépítési mód esetén a szabadon álló beépítési mód is választható, amennyiben a szükséges oldalkertek mértéke tartható. Ennek megfelelően akkor is igaz ez az állítás, ha a helyi szabályozás nem mondja ki. Nem javasolt kizárni sem a lehetőségét annak, hogy a szabadon álló beépítési mód 18 méternél szűkebb telken alkalmazható legyen, amennyiben az említett feltételek tarthatók. Így e szabály törlése tervezett.

c) épületek maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m²-t. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,

A megengedett legnagyobb beépíthetőség 90 m2-ben történő korlátozása az országosnál szigorúbb előírás, mely a lakó rendeltetés engedélyezése esetén túlzó korlátozást jelentene. Javasolt ezen érték növelése. A terepszint alatti építmények beépíthetőségének korlátozása szintén nem szerepel az országos szabályokban. Véleményünk szerint e korlátozás túlzó, a terepszint alatti beépítések tájképileg nem jelennek meg, így e korlátozás törlését javasoljuk.

d) a legnagyobb építménymagasság 4,0 m , legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m lehet.

Az építménymagasságra vonatkozó rendelkezés szintén szigorúbb az országos előírásoknál, de fenntartása indokolt a tájképi egység megőrzése érdekében.

A homlokzatmagasság előírását is javasoljuk törölni.

Az épületszélesség 6 méterben történő maximalizálása törlendő, mivel az országosnál szigorúbb előírás és jelenleg is van olyan épület, mely ezt az értéket meghaladja.

(5) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 40 méter mély területsáv, a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter .

Az építési hely korlátozása az országos szabályoknál szigorúbb előírás. Mind a 10 méteres előkert előírásánál, mind a 40 méteres területsávon túl találhatók már meglévő épületek, valamint az oldalkert mértéke sem tartható sok meglévő beépítésnél. A tervezett módosítás során javasolt ezen előírás törlése, így az országos szabályoknak megfelelő építési hely lesz érvényben a továbbiakban, ahol az előkert a környező beépítésekhez illeszkedő, vagy az illeszkedés szempontjából figyelembe vehető környezet hiányában 5 méter, a hátsókert 6 méter. Az oldalkert mértékére vonatkozó előírásfenntartása javasolt 6 méterben.

(6) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

E szabály a burkolt felületek tilalmát jelenti, mely szintén szigorúbb az országos előírásoknál. Az előírás törlése tervezett, mivel túlzottan korlátozza a területek használatát.

(7) A szomszédos földrészlet területének 1500 m²-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 1500 m ² területűnek kell maradnia.

Az előírás törlése tervezett, mivel a kialakítható telekterületekre vonatkozó szabályok e témakört kezelik.

(8) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.

Az előírás törlése tervezett, mivel a telek beépíthetőségére vonatkozó szabályok e témakört kezelik.

(9) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.

E szabály törlése tervezett, mivel az elhelyezhető épületek számát az országos szabályok a telekmérettől teszik függővé, így nem feltétlenül következik a telekösszevonás tényéből az, hogy több épület is elhelyezhető lenne. Mindenképpen szükséges a legalább 1500 m2 telekterület hozzá, így a tervezett szabályozás is ekként kerül meghatározásra.

(10)[48]

(11)[49]

A tervezett szabályozás koncepciója szerint eltérően kívánjuk szabályozni a két zártkerti területet. A hatályos szabályzatban szereplő – szabályozási tervlapról hiányzó - Mk0 jelű övezetre meghatározott épület elhelyezési tilalom fenntartását sehol nem tartjuk indokoltnak, de a település déli részén elhelyezkedő zártkert esetében szigorúbb feltételekkel javasoljuk a beépítéseket lehetővé tenni.

A Tilajújhegyhez kapcsolódó zártkert övezeti kódja Mk-1-re módosul, a déli zártkertek kódjai változatlanul Mk kóddal kerülnek jelölésre. A Tilajújhegy településrészhez kapcsolódó telkek esetében javasoljuk a lakó funkció elhelyezhetőségét lehetővé tenni az országos szabályozásban szereplő feltételek mellett kiegészítve a beépíthető legkisebb telekszélességre vonatkozó előírással. Az Mk övezet területén a gazdasági épületek elhelyezhetőségének biztosítása tervezett.

Az OTÉK nem rendelkezik egyértelműen a művelés alól kivett területek esetére. A tervezett szabályozásban a szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetére meghatározott feltételekkel kívánjuk szabályozni. Ennek értelmében a gazdasági épületek esetében 720 m² lesz a beépíthető legkisebb telekterület, míg az Mk-1 övezetben lakóépület elhelyezése esetén 3000 m². Mindez a következők szerint teszi lehetővé lakó épület elhelyezését:

telekterület Mk-1 övezetben	beépíthető terület	ebből lakó rendeltetésű
3000 m²	90 m²	45 m²
4000 m²	120 m²	60 m²
5000 m²	150 m²	75 m²
10 000 m²	300 m²	150 m²

A tervezett szabályozás összhangban van az OTÉK-kal és nem ellentétes a TÉKA rendelkezéseivel.

Mindennek megfelelően a helyi építési szabályzat módosítása a következők szerint tervezett, mely során a kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó 24.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

Kertes mezőgazdasági terület

24.§

(1) A Mk és Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet területén a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei helyezhetők el.

(2) Az Mk és Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet területén a 720 – 1500 m^2 telekterületű telken egy darab gazdasági épület helyezhető el.

(3) Az Mk jelű övezet területén lakóépület nem építhető. Az Mk-1 jelű övezet területén a (4) szerinti telken és az ott meghatározott feltételek mellett egy lakóépület építhető úgy, hogy a lakóépület a megengedett legnagyobb beépítettség felét nem haladhatja meg és a lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m^2 lehet.

(4) Az Mk és az Mk-1 jelű övezet területén az építési használat megengedett felső határai és telekalakítási szabályai a következők:

Övezet jele		*Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület*	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*		*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke*	*Megengedett legnagyobb beépítési magasság*	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	*lakó épület elhelyezése esetén*			*gazdasági épület elhelyezése esetén*	*lakó épület elhelyezése esetén*
Mk	*szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén, valamint zártkerti művelés alól kivett területek esetében*	*14 m 1500 m2*	*14 m 720 m2*	*lakóépület nem helyezhető el*	*oldal-határon álló*	*3%*	*Építménymagasság 4 m*	*lakóépület nem helyezhető el*
	szántó és egyéb művelési ág esetén		*14 m 1500 m2*					
Mk-1	*szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén, valamint zártkerti művelés alól kivett területek esetében*	*14 m 1500 m2*	*14 m 720 m2*	*16 m 3000 m2,*	*oldal-határon álló*	*3%*	*Építménymagasság: 4 m*	*Épület magasság: 5 m*
	szántó és egyéb művelési ág esetén		*14 m 1500 m2*	*16 m 6000 m2*			*Építménymagasság: 4 m*	*Épület magasság: 5 m*

2.2. a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve Zala Megye Területrendezési tervévvel való összhang vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

Tilaj nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összhang vizsgálata során. Figyelembe kell venni a Zala Vármegyei Területrendezési Tervet is.

Infrastruktúra hálózat az országos és a kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terve alapján

Az országos és a vármegyei szerkezeti terv által kijelölt műszaki infrastruktúra-hálózatok a tervezési területeket nem érintik.



Zala Vármegyei Területrendezési Terv Szerkezeti Terve

Térségi területfelhasználás a kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terve alapján

A településszerkezeti terv változtatásával járó 1. módosítási pont az erdőgazdálkodási és a mezőgazdasági térséget érint.
A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a törvény az alábbiakat fogalmazza meg:

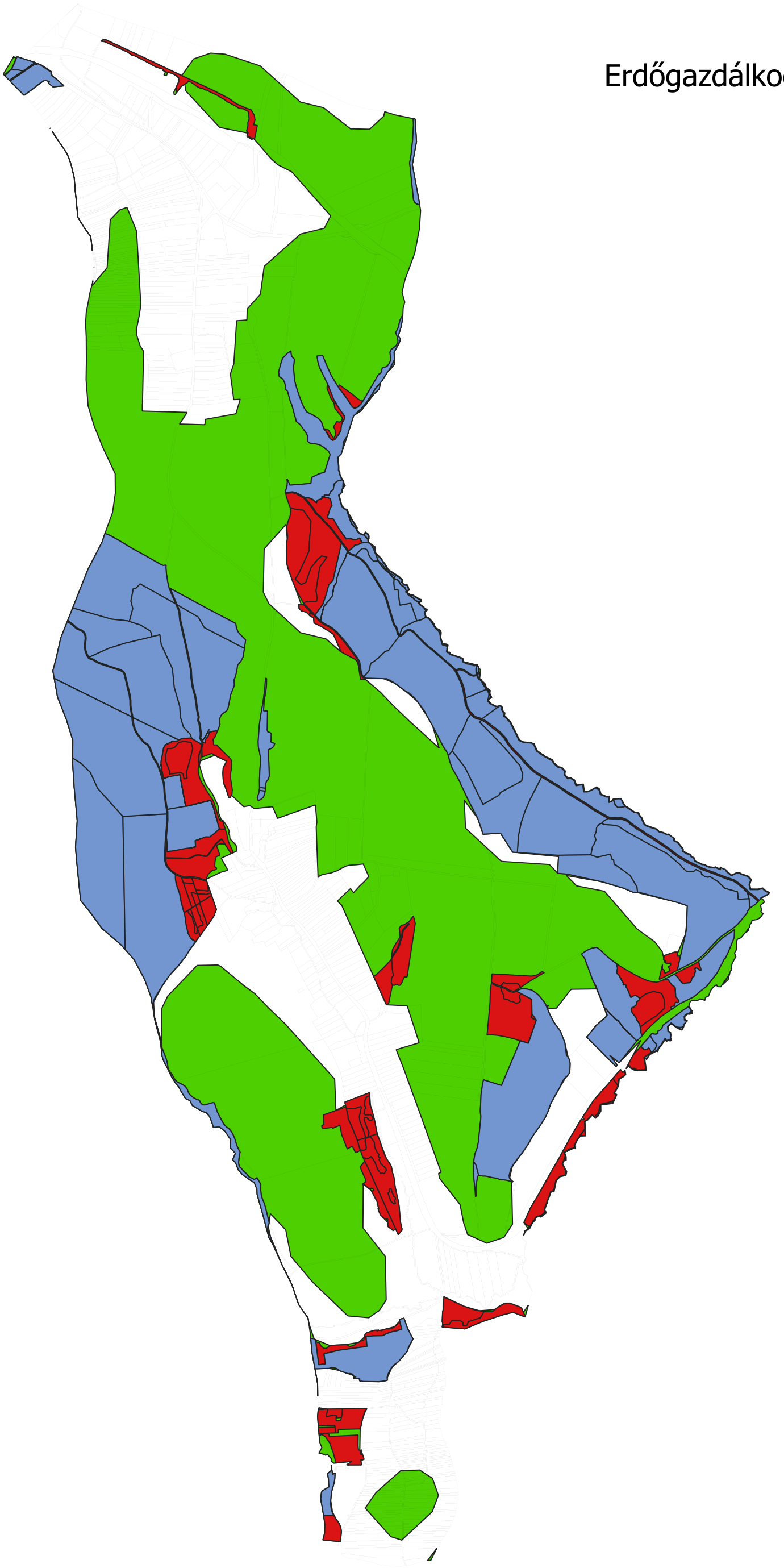
> **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény**
> 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével *
>
> a) * az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
>
> b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

Az erdőgazdálkodási térség területét érinti az első módosítási pont csereterülete, ahol általános mezőgazdasági területből kerül kijelölésre az erdők övezetébe tartozó erdőrészlet gazdasági erdőként. A község terveinek területfelhasználásai digitalizálásra kerültek a szükséges számítások elvégzéséhez. A számítás alapján az erdőtérségen jelölt erdők övezetének aránya nem éri el a 95%-ot, így nem felel meg a terv a területrendezési előírásoknak. A tervezett módosítással az arány javul, így nem ellentétes az törvény céljaival. Az erdőgazdálkodási térség rendezésére új településterv készítésével kerülhet sor.

A mezőgazdasági térség területén jelölt mezőgazdasági települési területfelhasználás csökkentésére kerül sor a módosítás során az első módosítási pont esetében, ahol általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt övezet kijelölésére kerül sor. A módosítást követően a mezőgazdasági térség területén jelölt mezőgazdasági területek aránya 84,79%, mely a törvény előírásainak megfelel.

Az erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség tervlapjai a következő oldalakon láthatók.

Erdőgazdálkodási térség



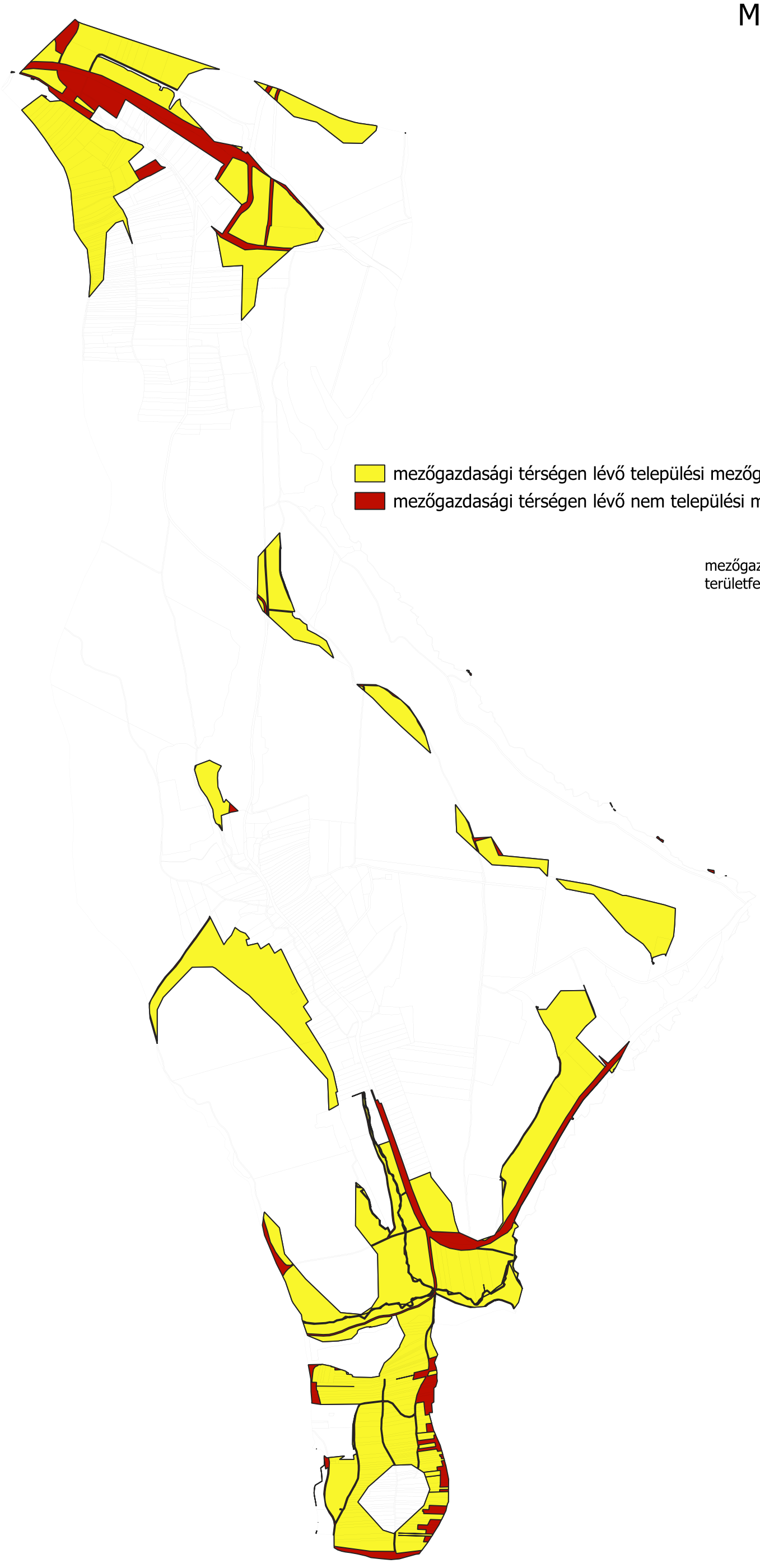
erdőgazdálkodási térségen lévő nyilvántartott erdő, mely a településrendezési tervekben erdő területfelhasználásba sorolt: 1816204 m2

erdőgazdálkodási térségen lévő nyilvántartott erdő, mely a településrendezési tervekben nem erdő területfelhasználásba sorolt: 459999 m2

erdőgazdálkodási térség ahol nincsen nyilvántartott erdőterület

erdőgazdálkodási térségen lévő nyilvántartott erdő, mely a településrendezési tervekben erdő területfelhasználásba sorolt területek aránya: 79,79%

Mezőgazdasági térség



mezőgazdasági térségen lévő települési mezőgazdasági területfelhasználás: 1307211 m2

mezőgazdasági térségen lévő nem települési mezőgazdasági területfelhasználás: 234325 m2

mezőgazdasági térségen lévő települési mezőgazdasági területfelhasználás aránya: 84,79%

Az Országos Övezeti Terv

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 19.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos térségi övezeteket.

Az országos és a kiemelt térségi övezetek közül az alábbiak érintik a tervezési területeket:

- **országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**
- **erdők övezete**
- **tájképvédelmi terület övezete**
- **vízminőség-védelmi terület övezete**
- **földtan veszélyforrás terület övezete**

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 26.§ tartalmazza az ökológiai folyosó övezetére vonatkozó előírásokat.



ökológiai folyosó övezete

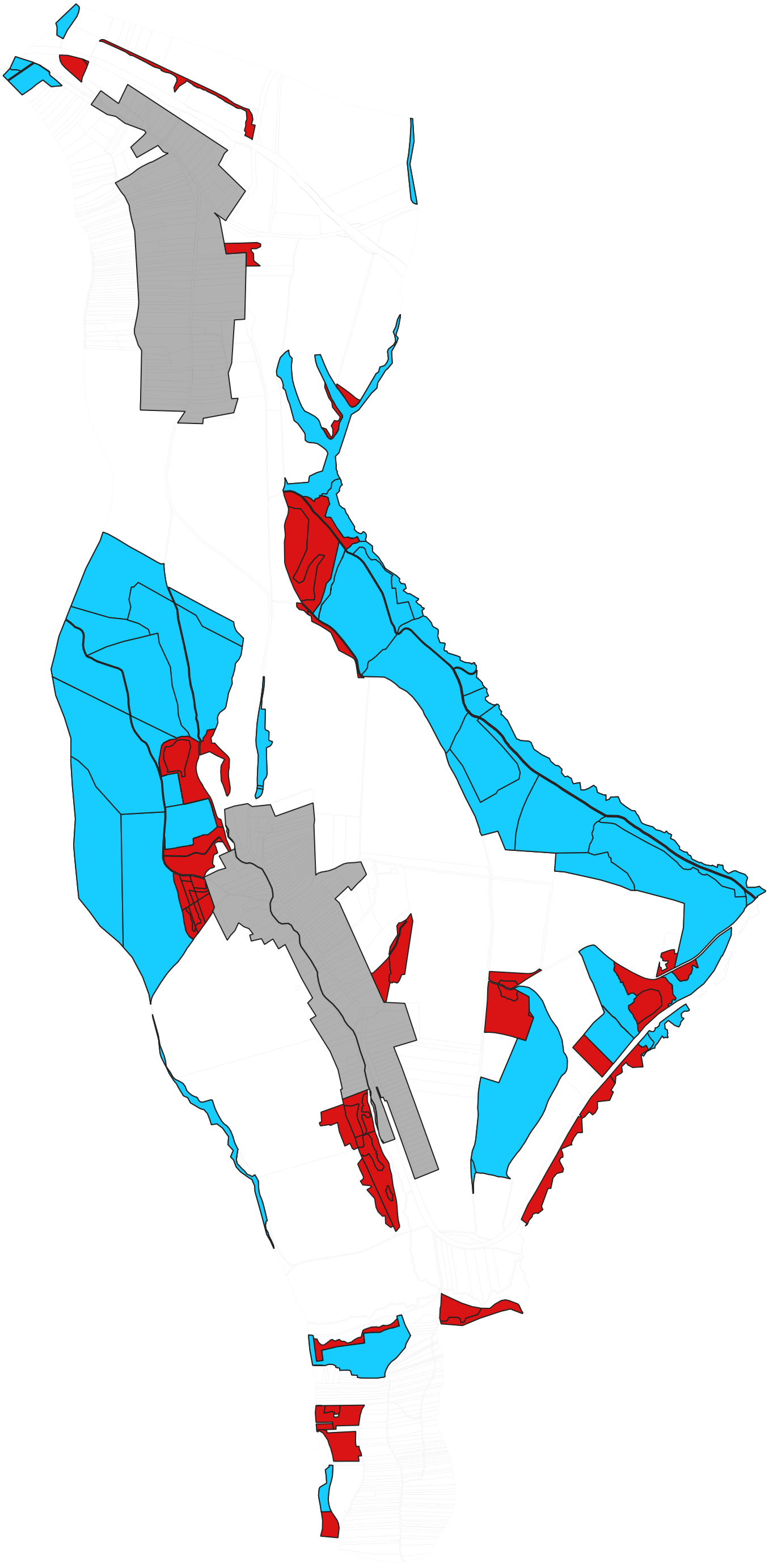
Az ökológiai folyosó övezetén helyezkedik el a tervezett szennyvíziszap komposztáló területe. A terültén a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésének nincsen akadálya a törvény alapján, ügyelni kell viszont arra, hogy az ökológiai kapcsolatok ne károsuljanak. Elmondható, hogy a terület az ökológiai folyósó érintett részének szélén helyezkedik el, a hálózat fennmaradásában betöltött szerepe csekély.

Erdők övezete

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 29.§ - 30/A.§ tartalmazza az erdők övezetére vonatkozó előírásokat. Ahogy az erdőgazdálkodási térség esetében sem, úgy az erdők övezetében sem teljesíthetők a tervek teljes felülvizsgálata nélkül a törvényben meghatározott előírások. A tervezett módosítás során az erdők övezetének településrendezési tervekben történő feljelöltségi aránya javul, így az nem ellentétes a jogszabályi rendelkezések szándékával.

Az erdők övezetének tervlapja a következő oldalon látható.

Erdők övezete



település térségen kívüli erdők övezete, mely a településrendezési tervekben erdő területfelhasználásba sorolt: 1825493 m2

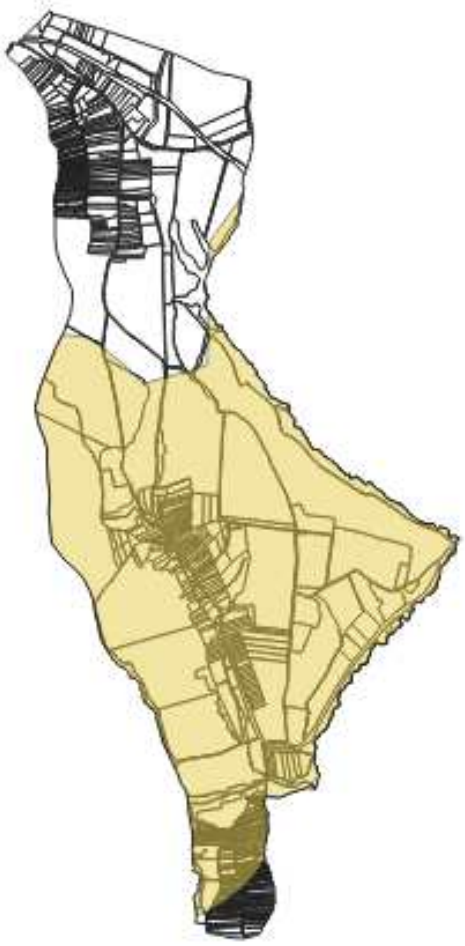
település térségen kívüli erdők övezete, mely a településrendezési tervekben nem erdő területfelhasználásba sorolt: 487202 m2

település térség

a településrendezési tervekben erdő területfelhasználásba sorolt települési térségen kívüli erdők övezetének aránya: 78,93%

Tájképvédelmi terület övezete

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.§-a fogalmazza meg a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozóan az előírásokat.



tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezete érinti a Tilaj településrészen tervezett lakóterületeket érintő változások területét.. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétes.

Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területet is érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. rendelkezik az övezetre vonatkozó előírásokról, mellyel a tervezett változtatás nem ellentétes.

Földtani veszélyforrás terület övezete

A térségi övezet területe a község teljes területén jelölt a területrendezési tervekben. A tervek módosításához érkezett adatszolgáltatás alapján a tervezési területek földtani veszélyforrással nem érintettek.

Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése miatti csereterület biztosítása

A módosítási program első pontjában kijelölni tervezett különleges beépítésre nem szánt területtel összefüggésben a Méptv. 7.§ (2) rendelkezései alapján csereterület kijelölése szükséges. A törvényi szakasz a következő:

> *7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]*
> *(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.*

A különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap komposztáló övezet kijelölése mezőgazdasági övezetből történik, így a fenti törvényi előírásoknak meg kell felelni. A megfeleléshez szükséges csereterület a különleges övezettől nyugatra elhelyezkedő 058/6 hrsz.-ú területen kerül kijelölésre, ahol az Má0 jelű általános mezőgazdasági övezet gazdasági erdő övezetbe kerül átsorolásra. Ezen erdőterület az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartásában szereplő erdőrészlet.

A 060/10 hrsz.-ú telek területe: 1560 m^2.
A csereterületként igénybe venni tervezett 058/6 hrsz.-ú ingatlan 20 235 m^2, melynek erdőterületbe sorolásával a törvényi előírások teljesítése megvalósul.

A biológiai aktivitásérték szinten tartása a 2.3. fejezetben leírtaknak megfelelően teljesül.

2.3. területi mérleg és biológiai aktivitásérték változás

A településrendezési tervek módosítása során változik a településszerkezeti terv, így a település területi mérlege is módosul. A módosítás kapcsán a tervezési területen belül a település területi mérlege a következő táblázat szerint változik. A biológiai aktivitásérték számítása a Méptv. 7.§ (2) előírásai szerint igazolandó.

	meglévő	tervezett	változás		Bia szorzó	BIA érték
			m2	ha		
Má	31108,7	9315,6	-21793,1	-2,1793	2,7	-5,8841
Kb-sz	0	1560,6	1560,6	0,15606	1,5	0,2341
Eg	0	20232,5	20232,5	2,02325	9	18,209
					BIA változás:	**12,559**

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének
../2026. (……) számú határozata

Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete:

1. elfogadja Tilaj Község településszerkezeti terv módosításának leírását az 1. melléklet szerint,

2. elfogadja Tilaj Község településszerkezeti terv módosítását a 2. melléklet szerint.

1. melléklet a ……../2026. (……) számú határozathoz
a településszerkezeti terv módosításának leírása

A településszerkezeti terv leírása az alábbi:

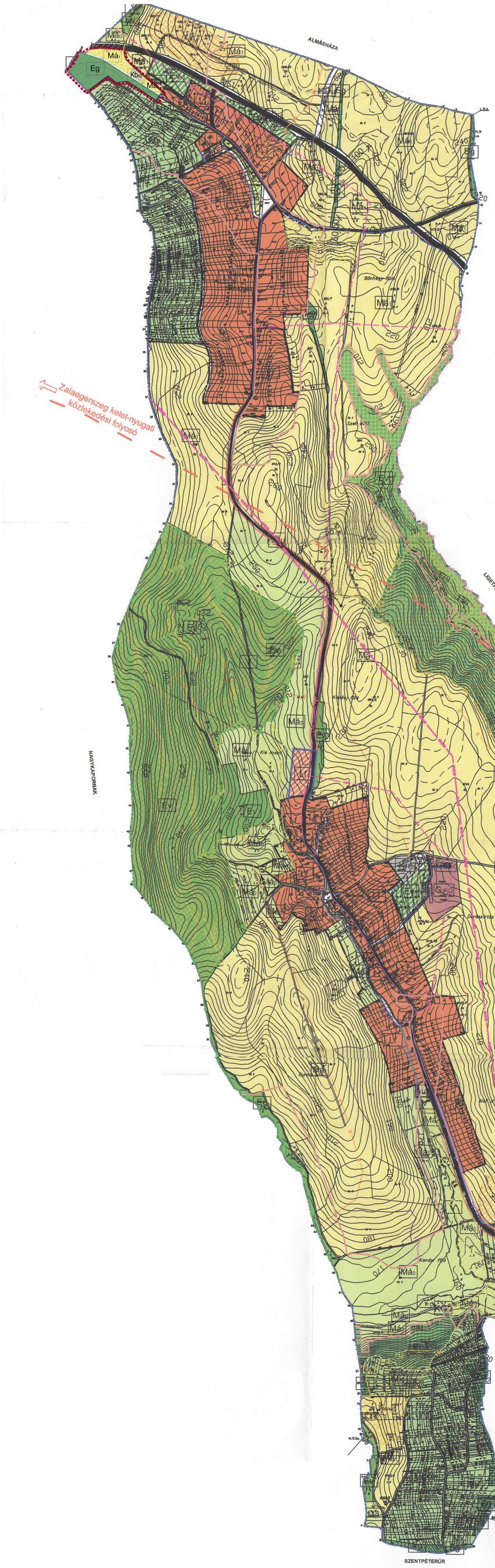
A Tilajújhegy településrésztől északnyugatra elhelyezkedő 060/3 hrsz.-ú telek egy része általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap komposztáló területfelhasználásba kerül átsorolásra.

A területi mérleg és a biológiai aktivitásérték a következők szerint változik a tervezési terület határán belül:

	meglévő	tervezett	változás		Bia szorzó	BIA érték
			m2	ha		
Má	31108,7	9315,6	-21793,1	-2,1793	2,7	-5,8841
Kb-sz	0	1560,6	1560,6	0,15606	1,5	0,2341
Eg	0	20232,5	20232,5	2,02325	9	18,209
					BIA változás:	**12,559**

TILAJ
Településrendezési Terve

Településszerkezeti Terv
M=1:10000



Jelmagyarázat

MEGLÉVŐ / TERVEZETT

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Megszűnő belterületi határ

Beépítésre szánt területek

- Lf / Lf — Lakóterület: falusias lakóterület
- GIPo — Gazdasági terület: Ipari terület (Egyéb ipar - mezőgazdasági üzem)
- GIPT — Gazdasági terület: Ipari terület (Egyéb ipar - településgazdálkodás)
- KTE — Különleges terület: Temető terület

Beépítésre nem szánt területek

- KÖu — Közlekedési (közúti) és közműterület
- KÖup — Közlekedési (közúti) és közműterület - parkoló terület
- Eg / Eg — Erdőterület: gazdasági
- Ev / Ev — Erdőterület: védelmi
- Z / Z — Zöldterület
- Má0 — Általános mezőgazdasági terület (Má0)
- Má1 — Általános mezőgazdasági terület (Má1)
- Mk — Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- V — Vízgazdálkodási terület
- Kb-sz — Különleges beépítésre nem szánt szennvíziszap komposztáló terület (Kb-sz)

MEGLÉVŐ / TERVEZETT

- Országos főút
- Országos mellékút
- M76 kelet-nyugati folyosó
- Védőterület határvonala
- Natura 2000 határvonala
- ht — Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Középnyomású gázvezeték
- V — Vízvezeték
- Meglévő főelosztó hálózat (120 kV)
- 20 kV-os légvezeték
- 04 kV-os légvezeték
- Transzformátor állomás
- R — Régészeti érdekű terület határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek adatbázisát a helyi építési szabályzat 6. melléklete tartalmazza. A szerkezeti terv-lapon lévő jelölések már nem aktuálisak.

- Tt — Természeti terület határa
- Természeti terület
- Ökológiai zöld folyosó határa
- Ökológiai zöld folyosó
- Tk — Tájképvédelmi terület határa
- Tájképvédelmi terület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Vízeróziónak kitett terület határa
- Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület
- Igazgatási intézmények
- Egyházi intézmények
- Egészségügyi intézmények
- Temető

- változtatással érintett terület határa

módosítva a ..../2026. (.....) számú határozattal

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

JÓVÁHAGYVA TILAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 59/2007. (XI. 29.) SZÁMÚ HATÁROZATÁVAL

Architop Építésziroda Kft
8300 Tapolca, Deák Ferenc utca 21. Tel: 87/510-240; Fax: 87/510-239

KALI STUDIO

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ
Kali Marianna
okl. építészmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök
Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0322

Megrendelő: Tilaj, Község Önkormányzata 8782 Tilaj,	Tervezés tárgya: Tilaj Község Településrendezési Terve		Munkaszám:
			Rajzszám: R - 1
Tervezési terület: Tilaj község közigazgatási területe	Megnevezés: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		Méretarány: 1:10000
			Dátum: 2007. 11.
Irányadó felelős tervező: PAPP ZOLTÁN TAMÁS építész vezető tervező okl. építészmérnök városrendezési szakm. TT1 01-1676/06	Tervező munkatárs: VASS SZABOLCS építész vezető tervező okl. városgazd. ü.mérnök É1-19-0057/04	Társtervező: FAZEKAS RÓBERT településmérnök TT2 19-0322/2004	Tervező munkatárs: SZALAY-SZABÓ ANITA településmérnök NÉMETH KORNÉL településmérnök	Ügyvezető: PAPP ZOLTÁN TAMÁS VASS SZABOLCS

4. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete

Tilaj Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2007. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tilaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a Tilaj Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2007. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A Tilaj Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2007. (XI.29.) önkormányzati rendelet 11.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:

a) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

aa) lakóterület

ab) falusias lakóterület

ac) gazdasági terület

ad) ipari terület

ae) különleges terület

af) temető terület.

b) beépítésre nem szánt területek

ba) közlekedési- és közműterület,

bb) zöldterület,

bc) erdőterület,

bd) mezőgazdasági terület,

be) vízgazdálkodási terület.

bf) különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap komposztáló terület”

2. §

A Tilaj Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2007. (XI.29.) önkormányzati rendelet 13.§ (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A falusias lakóterület lLf-1 építési övezetében a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni :

Lf-1. jelű építési övezet	
Beépítési mód:	*oldalhatáron álló*
Kialakítható telek legkisebb területe:	*900 m ^{2}*
Kialakítható telek legkisebb szélessége:	*18 m a telek homlokvonalán*
Megengedett legnagyobb beépítettség:	*500-1500 m^2 telekterület esetén 30%, az 1500 m^2 feletti telekterületre vetítetten további 5%*
Megengedett legnagyobb építménymagasság	*4,5 m*
Megengedett legkisebb zöldfelület:	*40 %. A 23-28 hrsz-ú telkek 20 %-át legalább kétszintű növényzettel kell beültetni.”*

3. §

A Tilaj Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2007. (XI.29.) önkormányzati rendelet 13.§ kiegészül a (12) bekezdéssel a következők szerint:

„(12) Az 190-202/2 hrsz.-ú telkeket tartalmazó tömb területén fő funkciójú épület csak a tömb Szabadság utca felőli részén helyezhető el.”

4. §

A Tilaj Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2007. (XI.29.) önkormányzati rendelet 24.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kertes mezőgazdasági terület

24.§

(1) A Mk és Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet területén a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei helyezhetők el.

(2) Az Mk és Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet területén a 720 – 1500 m^2 telekterületű telken egy darab gazdasági épület helyezhető el.

(3) Az Mk jelű övezet területén lakóépület nem építhető. Az Mk-1 jelű övezet területén a (4) szerinti telken és az ott meghatározott feltételek mellett egy lakóépület építhető úgy, hogy a lakóépület a megengedett legnagyobb beépítettség felét nem haladhatja meg és a lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m^2 lehet.

(4) Az Mk és az Mk-1 jelű övezet területén az építési használat megengedett felső határai és telekalakítási szabályai a következők:

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk	szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén, valamint zártkerti művelés alól kivett területek esetében	14 m 1500 m2	14 m 720 m2	lakóépület nem helyezhető el	oldal-határon álló	3%	Építménymagasság 4 m	lakóépület nem helyezhető el
	szántó és egyéb művelési ág esetén		14 m 1500 m2					
Mk-1	szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén, valamint zártkerti művelés alól kivett területek esetében	14 m 1500 m2	14 m 720 m2	16 m 3000 m2,	oldal-határon álló	3%	Építménymagasság: 4 m	Épület magasság: 5 m
	szántó és egyéb művelési ág esetén		14 m 1500 m2	16 m 6000 m2			Építménymagasság: 4 m	Épület magasság: 5 m”

5. §

A Tilaj Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2007. (XI.29.) önkormányzati rendelet kiegészül a 25./A.§-al a következők szerint:

„Különleges beépítésre nem szánt terület

25./A.§ (1) A „Kb-sz” jelű különleges szennyvíziszap komposztáló övezet területén a hulladékkezeléssel és elhelyezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(2) Az övezet területén a megengedett legnagyobb beépíthetőség 2%.”

6. §

A Tilaj Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2007. (XI.29.) önkormányzati rendelet 31.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település régészeti lelőhelyei a 6. mellékleten kerültek feltüntetésre.

7. §

(1) A Tilaj Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2007. (XI.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 1. mellékletet képező R-3 számú belterületi szabályozási tervlap lép.

(2) A Tilaj Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2007. (XI.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 2. mellékletet képező R-2 számú külterületi szabályozási tervlap lép.

(3) A Tilaj Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2007. (XI.29.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

(4) Hatályát veszti az 1. számú függelék.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Kelt: Tilaj, 2026. év…… hó …… nap

Senkó Balázs polgármester	Kövécsné Kozma Györgyi jegyző

TILAJ

Településrendezési Terve

Belterületi Szabályozási Terv
M=1:2000

Jelmagyarázat

- Szabályozási vonal - tervezett
- Szabályozási vonal - kialakult
- Területfelhasználás határvonala
- Építési övezt határvonala
- Építési hely határvonala
- Irányadó telekhatár
- Érvényes szabályozási terv határa
- Eredeti belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Védőterület határvonala
- Gyalogút
- Megszüntető jel
- Tervezett szabályozási szélesség
- Kialakult szabályozási szélesség
- Helyi művi érték
- Intézmény
- Közlekedési célú közterület
- Közlekedési célú közterület - tervezett
- Nem közlekedési célú közterület
- Nem közlekedési célú közterület- tervezett
- Vízfelület
- Autóbusz megállóhely
- Falusias lakóterület
- Gazdasági terület: Ipari terület
  Egyéb terület - településgazdálkodás
- Közlekedési (közúti) és közműterület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Igazgatási intézmények
- Egyházi intézmények
- Egészségügyi intézmények
- Változással érintett terület határa

Lf-1 Beépítési mód: oldalhatáron álló
Legnagyobb beépíthetőség: 30%, de max: 500m2
Legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
Kialakítható telekterület: 900 m2
Lf-1* *jelű építési övezetben talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező.*

módosítva a ..../2026. (.....) önk. rendelettel

KÁLI STUDIO

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ
Kali Marianna
okl. építészmérnök
településfejlesztési és -rendezési

Tervező(k) névjegyzékszám: TT 30-0333

JÓVÁHAGYVA TILAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 12/2007. (VI. 29.) SZÁMÚ RENDELETTEL

Architop Építésziroda Kft
8300 Tapolca, Deák Ferenc utca 21. Tel: 87/510-240; Fax: 87/510-239

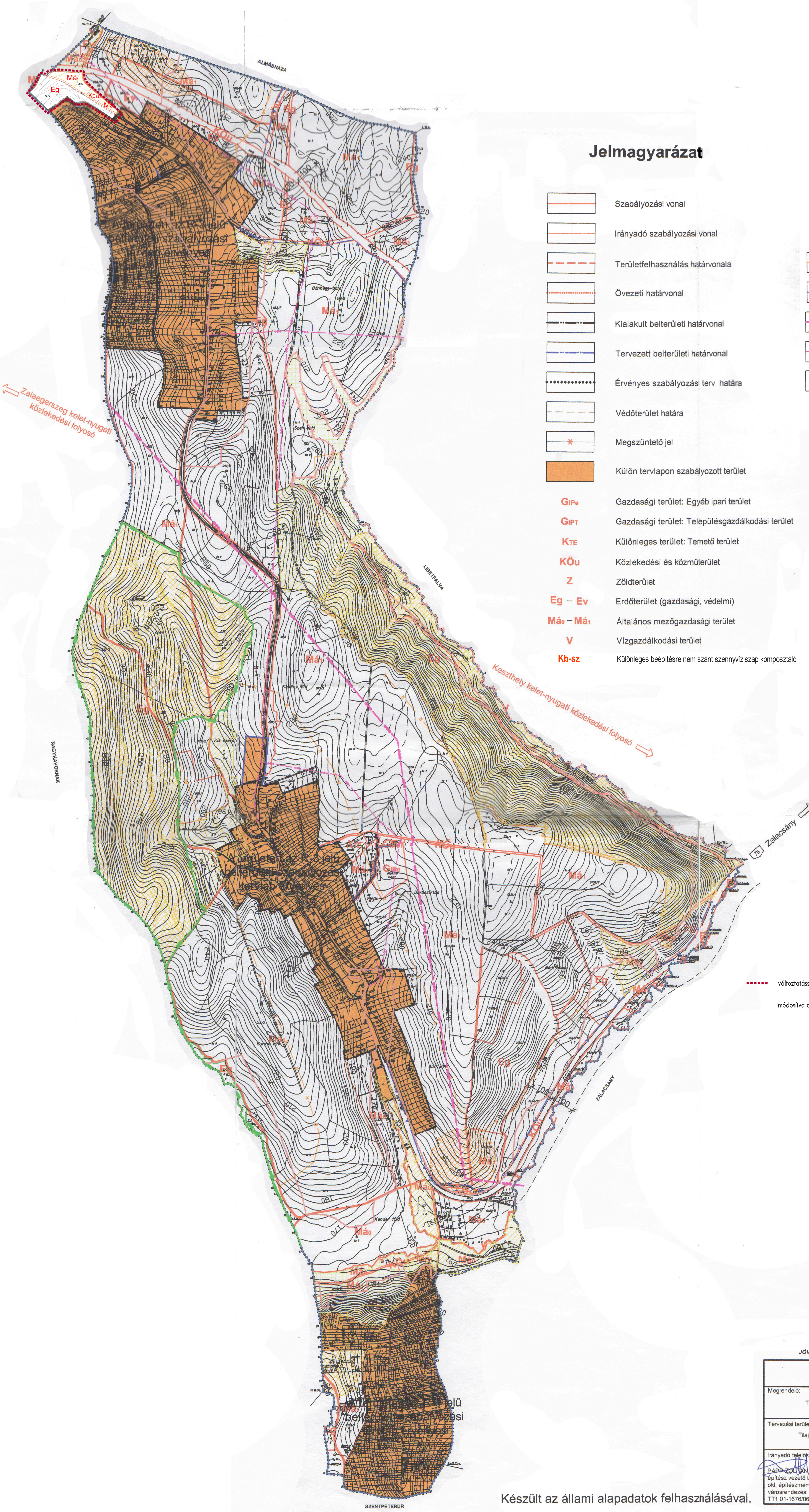
Megrendelő: Tilaj Község Önkormányzata Tilaj	Tervezés tárgya: Tilaj Község Településrendezési Terve	Munkaszám: Rajzszám: R - 3
Tervezési terület: Tilaj község közigazgatási területe	Megnevezés: BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	Méretarány: 1:2000
		Dátum: 2007. 11.
Irányadó feladta tervező: PAPP ZOLTÁN TAMÁS építész vezető tervező okl. építészmérnök városrendezésére szakm. TT1 01-187606	Építész tervező: VASS SZABOLCS építész vezető tervező okl. várospolit. és mérnök É-19-0007/04	Tervező munkatárs: SZALAY-SZABÓ ANITA településmérnök NÉMETH KÖRNEL településmérnök
	Tájtervező: FAZEKAS RÓBERT településmérnök TT2 19-0023/2004	Ügyvezető: PAPP ZOLTÁN TAMÁS VASS SZABOLCS

Készült az állami alapadatok felhasználásával

TILAJ

Településrendezési Terve

Külterületi Szabályozási Terv
M=1:10000



Jelmagyarázat

- Szabályozási vonal
- Irányadó szabályozási vonal
- Területfelhasználás határvonala
- Övezeti határvonal
- Kialakult belterületi határvonal
- Tervezett belterületi határvonal
- Érvényes szabályozási terv határa
- Védőterület határa
- Megszüntető jel
- Külön tervlapon szabályozott terület
- GIPe — Gazdasági terület: Egyéb ipari terület
- GIPT — Gazdasági terület: Településgazdálkodási terület
- KTE — Különleges terület: Temető terület
- KÖu — Közlekedési és közműterület
- Z — Zöldterület
- Eg – Ev — Erdőterület (gazdasági, védelmi)
- Má0 – Má1 — Általános mezőgazdasági terület
- V — Vízgazdálkodási terület
- Kb-sz — Különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap komposztáló

- Natura 2000 határvonala
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Középnyomású gázvezeték
- Vízvezeték
- Meglévő főelosztó hálózat (120 kV)
- 20 kV-os légvezeték
- Transzformátor állomás
- ~~Régészeti érdekű terület határa~~
- ~~Nyilvántartott régészeti lelőhely~~
- Természeti terület határa
- Természeti terület
- Ökológiai zöld folyosó határa
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Ökológiai zöld folyosó
- Tájképvédelmi terület határa
- Tájképvédelmi terület
- Vízeróziónak kitett terület határa
- Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe
- Temető

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek adatbázisát a helyi építési szabályzat 6. melléklete tartalmazza. A szerkezeti tervlapon lévő jelölések már nem aktuálisak.

változtatással érintett terület határa

módosítva a ..../2026. (......) számú határozattal

KÁLI STUDIO

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ
Káli Marianna
okl. építészmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

JÓVÁHAGYVA TILAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 12/2007. (XI. 29.) SZÁMÚ RENDELETÉVEL

Architop Építésziroda Kft 8300 Tapolca, Deák Ferenc utca 21. Tel: 87/510-240; Fax: 87/510-239				
Megrendelő: Tilaj Község Önkormányzata 8782 Tilaj,		Tervezés tárgya: Tilaj Község Településrendezési Terve		Munkaszám:
				Rajzszám: R - 2
Tervezési terület: Tilaj község közigazgatási területe		Megnevezés: KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV		Méretarány: 1:10000
				Dátum: 2007. 11.
Irányadó felelős tervező: PAPP ZOLTÁN TAMÁS építész vezető tervező okl. építészmérnök városrendezési szakm. TT1 01-1676/06	Építész tervező: VASS SZABOLCS építész vezető tervező okl. városgazd. ü.mérnök É1-19-0057/04	Társtervező: FAZEKAS RÓBERT településmérnök TT2 19-0322/2004	Tervező munkatárs: SZALAY-SZABÓ ANITA településmérnök NÉMETH KORNÉL településmérnök	Ügyvezető: PAPP ZOLTÁN TAMÁS VASS SZABOLCS

6. számú mellélklet a 12/2007. (XI. 29.) önkormányzati rendelethez
Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Tilaj község területén



MELLÉKLETEK

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján Tilaj község településrendezési terveinek módosításához kapcsolódó megalapozó és alátámasztó munkarészek tartalmáról

Tilaj Község Önkormányzat Képviselő-testülete részére

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) alapján a község településrendezési terveinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása terezett a település területén több pontot érintően. A tervezési program a következő:

- Terület biztosítása a rendezési tervekben a szennyvíziszap tározó és zöldhulladék deponáló számára
- Az építési sávok felülvizsgálata a település területén
- A falusias lakóövezetekben meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség felülvizsgálata
- A kertes mezőgazdasági területek beépíthetőségi és lakhatási feltételeinek felülvizsgálata az országos szabályok alapján

A Kr. 7. § (7) bekezdése alapján, a Kr. 7. § (1)-(6) bekezdésére és 1-2. mellékletére figyelemmel a településrendezési tervek módosításához a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Tervi előzmények
2. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Településrendezési javaslat
2. A módosítással érintett területek bemutatása
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A tervezési feladat szennyvíziszap komposztáló számára terület biztosítását, valamint a falusias lakóterületekre és a kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó épületelhelyezési szabályok felülvizsgálatát tartalmazza Mindehhez kapcsolódóan a fent felsoroltakon túl további tartalmi elemek kidolgozása nem indokolt. A Kr.-ben meghatározott további elemekkel a munkarészek szükség esetén kiegészíthetők.

A megalapozó és alátámasztó munkarészek a tervezési feladathoz igazodva összevonva is bemutathatók.

Tilaj, 2026. február 12.

Barna Erika
települési főépítész