

## HIRDETMÉNY

Ezúton tájékoztatom a Tisztelt Lakosságot és az Ingatlantulajdonosokat, hogy Taliándörögd község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2005-ben jóváhagyott Településrendezési eszközeinek módosítását határozta el a 41/2 hrsz-ú területre (volt Pegazus fogadó területe).

**A módosítás célja:** a 41/2 hrsz-ú, különleges sportterület határának korrekciója a kialakult telekállapotnak megfelelően, valamint a területen elhelyezhető funkciók kiegészítése az elkészült engedélyezési terv alapján.

A partnerségi egyeztetés Taliándörögd Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló rendelete szerint zajlik.

Az elkészült tervdokumentáció Taliándörögd honlapján tekinthető meg.

A Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan várjuk az észrevételeket, kérdéseket, javaslatokat.

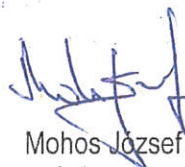
**Tájékoztatjuk az érintetteket, hogy a módosítással kapcsolatban lakossági fórum összehívására nem kerül sor, azt a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképi-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII.2.) Kormányrendelet 2.§ (2) pontja alapján elektronikusan kerül lefolytatásra.**

A "Partnerségi vélemény" tárgyú véleményeket e-mailen a Polgármesterhez címezve a [t.dorogd@vazsonykom.hu](mailto:t.dorogd@vazsonykom.hu) email címre kérjük megküldeni. Postacím: 8295 Taliándörögd Kossuth u. 39.

A Partnerségi vélemények beküldésének határideje 16 nap, azaz 2021. augusztus 30.

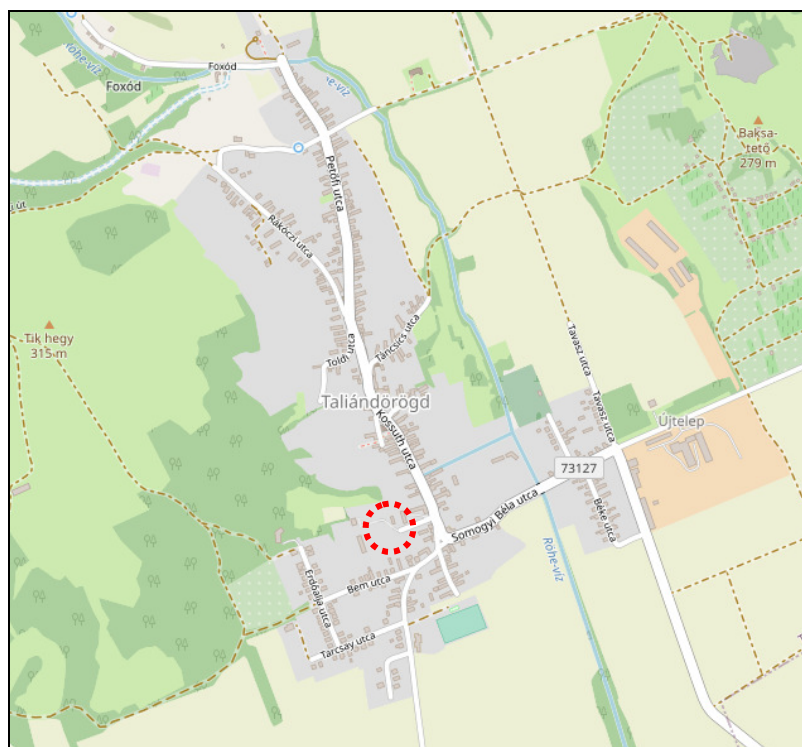
Taliándörögd, 2021. augusztus



  
Mohos József  
polgármester

# TALIÁNDÖRÖGD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A 41/2 HRSZ-Ú TELKET BEFOGLALÓ TELEKTÖMB TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

**Végső szakmai véleményezési tervdokumentáció**  
A 314/2012. (XI.8.) Kr. 42.§ szerinti Tárgyalásos eljáráshoz



Partnerségi anyag

**TALIÁNDÖRÖGD  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA  
A 41/2 HRSZ-Ú TELKET BEFOGLALÓ TELEKTÖMB TERÜLETÉRE  
VONATKOZÓAN**

**Végső szakmai véleményezési tervdokumentáció**

*A 314/2012. (XI.8.) Kr. 42.§ szerinti Tárgyalásos eljáráshoz*

**Generál tervező:** Város és Ház Bt.  
1149 Budapest, Várna utca 12-14.  
Telefon/fax: 06-1-340-2382  
email: varoseshaz@varoseshaz.hu  
www.varoseshaz.hu  
Ügyvezető: Bárdosi György

**Vezető településrendező tervező:**  
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073

*Bárdosi Andrea*

Településrendezés : Bárdosi Andrea Város és Ház Bt.  
Bárdosi György Város és Ház Bt. *Bárdosi György*

Közlekedés,  
örökségvédelem: Nagy Szabolcs Város és Ház Bt. *Nagy Szabolcs*

Munkatárs: Láng Andrea Város és Ház Bt. *Láng Andrea*

Megbízó: Taliándörögd Község Önkormányzata  
Mohos József polgármester

Főépítész: Hornyák Attila

Budapest, 2021. július

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. BEVEZETÉS

### II. ELŐKÉSZÍTÉS

- 2.1 Tervi előzmények vizsgálata
- 2.2 Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- Településszerkezeti terv módosítása
- Szabályozási terv módosítása
- Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kiegészítés (rendelettervezet)

### IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 4.1. Településrendezési javaslat
  - 4.1.1. Településszerkezeti összefüggések
  - 4.1.2. Területfelhasználás és a szabályozás indokolása
- 4.2. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása
- 4.3. Tájrendezési javaslat
- 4.4. Környezetalakítási javaslat
- 4.5. Közlekedésfejlesztési vizsgálat és javaslat
- 4.6. Közművesítési és hírközlési javaslat
- 4.7. Örökségvédelem
- 4.8. Tervezői nyilatkozat

### MELLÉKLETEK

- Kt. határozat

## I. BEVEZETÉS

A Településrendezési eszközök módosítását a 41/2 hrsz-ú telek tulajdonosa kezdeményezte 2021 június végén.

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti „**Tárgyalásos eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre, miután az Önkormányzat a területet **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította. (Az erről szóló döntést ld. a mellékletben).

**A módosítások** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján **az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül.**

**A módosítás célja:** Taliándörögd, belterület 41/2 hrsz-ú, különleges sportterület határának korrekciója a kialakult telekállapotnak megfelelően, valamint a területen elhelyezhető funkciók kiegészítése. Szükséges még a hatályos terv készítése óta eltelt időszakban védetté nyilvánított épületek műemléki és műemléki környezeti védelmének jelölése.

**A módosítás hatása:** A kialakult telekállapotoknak megfelelő területfelhasználási egységek korrekciója a rendezett jogi állapotot szolgálja. A Ksp övezet területén elhelyezhető funkciók kiegészítése a telken működő korábbi és tervezett funkcióknak felel meg. Összességében a módosításnak a környezetre kedvezőtlen hatása nem lesz.

A változással érintett terület a 41/2 hrsz-ú telek, azonban a tervezési terület ennél nagyobb területre került meghatározásra. A tervezési terület: Kossuth utca - Bem utca - 29/20 hrsz-ú út - 68 hrsz-ú árok.



A változással érintett terület (piros) - tervezési terület (sötétkék) elhelyezkedése a településen

## II. ELŐKÉSZÍTÉS

### 2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLA

Taliándörögdi Településrendezési eszközeit a Pagony Kft - Pro Arc Építész Stúdió - Kör Kft (vezető tervező: R.Takács Eszter, Tarcai Zoltán) készítette, a Településszerkezeti tervet a 65/2005. (XII.10.) számú határozattal hagyták jóvá.

A rendelkezésünkre álló kissé rossz minőségű Településszerkezeti tervlapon a módosítással érintett 41/2 hrsz-ú (korábban 49/3 és 52/2 hrsz) terület különleges területbe tartozik, mely falusias lakóterülettel van körülvéve a keleti és déli, délkeleti oldalon, keletről településközpont vegyes terület határolja, míg az északi részen belterületi kertes mezőgazdasági terület helyezkedik el. A teleknyél közlekedési területbe tartozik.



Hatályos TSZT részlet

A Helyi Építési Szabályzat az 1/2006. (II.2.) számú rendelettel került elfogadásra.

A 41/2 hrsz-ú major (akkoriban 49/3 hrsz-ú lovarda) **Különleges sport, szabadidő területbe** (Ksp) került besorolásra. A nemrég végrehajtott telekalakítás a szomszédos falusias lakóterületet (Lf-1 építési övezet) és kertes mezőgazdasági területet (Mk övezet) is érinti.

A Különleges területeket a HÉSZ 14. § szabályozza, azon belül az (1) bekezdés sorolja fel a különleges területeket, a (3) bekezdés előírásai vonatkoznak a Különleges sportterületre ill. a (12) bekezdés tartalmazza az egyes övezetek paramétereit.

(1) A település területén különleges területek:

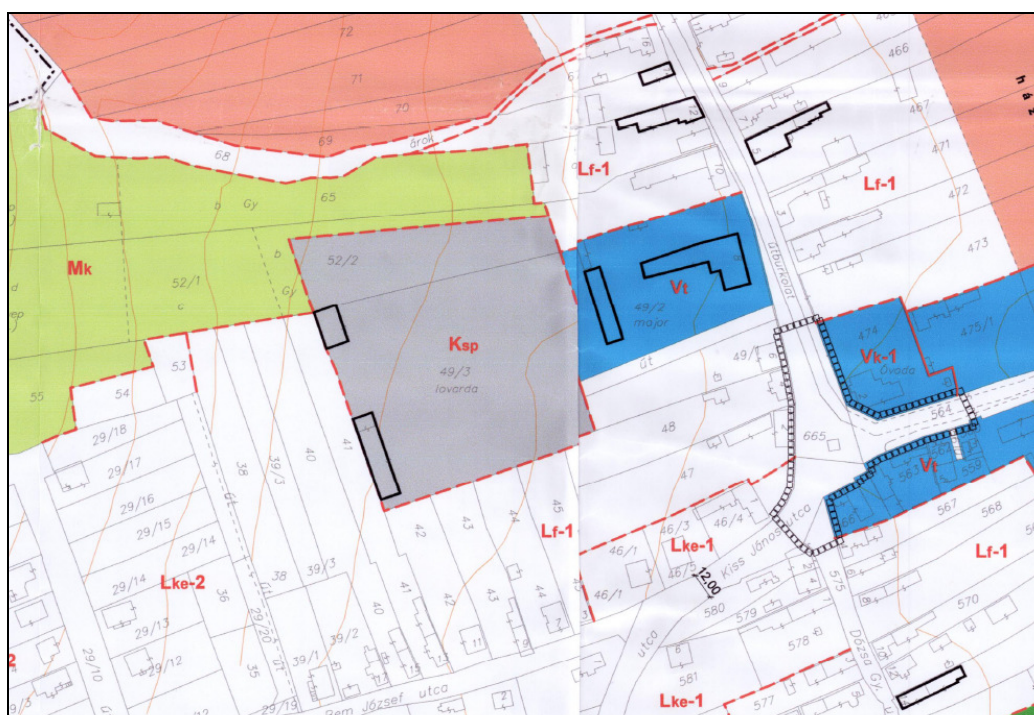
- a) Temető, kegyeleti és emlékpark (Kte),
- b) Különleges terület, sport- szabadidő, (Ksp)
- c) Különleges terület, bánya (Kb)
- d) Különleges terület, rekultivációs (Kr)
- e) Különleges terület, turisztika, kemping (Ktr)
- f) Különleges terület, turisztika-major (Km)
- g) Különleges terület, kápolna, szakrális jel (Kk)
- h) Különleges terület, vízmű (Kv)

(3) A Ksp övezetre - sport, szabadidő területre vonatkozó részletes előírások a következők:

- a) Csak a funkciót kiszolgáló lakófunkció helyezhető el.
- b) A területen a teljes közműellátás, és burkolt út biztosítandó.
- c) Az épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről, újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- d) Az eredeti terepjelleget megváltoztatni nem lehet.

(12) A különleges területre vonatkozó előírásokat az alábbi összefoglaló táblázat tartalmazza

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások				
	K	Kialakítható legkisebb telek-			Építési mód	Előkert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelületi fedettség %
terület m <sup>2</sup>		szélesség m	mélység m					
<b>Kte</b>	10000	50	100	SZ	10	10	70	3,0
<b>Ksp</b>	6000	40	100	O	5	10	70	7,5
<b>Ktr</b>	4000	100	100	SZ	10	30	70	3,5
<b>Km</b>	3000	100	100	SZ	5	15	70	7,5
<b>Kb</b>	k	o	o	SZ	5	Max 10m <sup>2</sup>	-	3,0

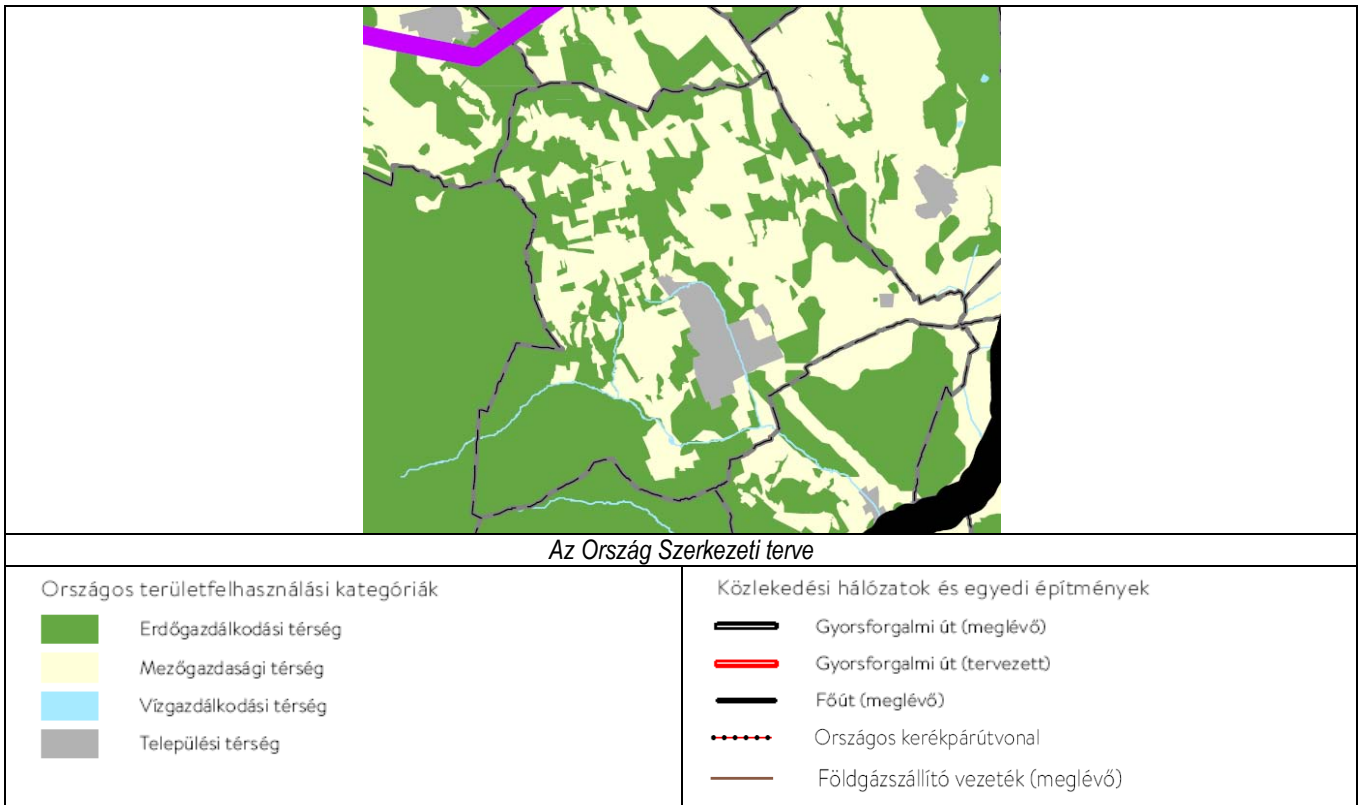


Hatályos Szabályozási terv részlete

Szabályozási elemek:	Területfelhasználási módok:
meglévő belterület határa	<b>Lf</b> falusias lakóterület
tervezet belterület határa	<b>Lke</b> kertvárosias lakóterület
szabályozási vonal	<b>Lk</b> kisvárosias lakóterület
területfelhasználási egység határa	<b>Vk</b> központi vegyes terület
irányadó telekhatár	<b>Vt</b> településközpont vegyes terület
építési hely	<b>Gksz</b> kereskedelmi-gazdasági terület
megszüntető jel	<b>Kt</b> különleges terület - temető
műemléki környezet határa	<b>Kv</b> különleges terület - vízmű
műemlék	<b>Ksp</b> különleges terület - sportpálya
helyi művi érték	<b>Ktr</b> különleges terület - turisztikai
helyi építészeti érték	<b>Mk</b> kiskertes mezőgazdasági terület
védőtávolság	<b>Z</b> közpark
régészeti terület	<b>Ev</b> véderdő
közterület rendezési terv készítő	<b>V</b> vízgazdálkodási terület
védett fa, meglévő fa	építési övezetbe nem építhető telekrésze, házikert
telepítendő fa, fasor	

### 2.1.3. Területrendezési tervek

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)** Második része (II. Fejezete) szól az Országos területrendezési tervről. A 2. melléklet az Ország Szerkezeti terve, melyen Taliándörögd igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben és erdőgazdálkodási térségben fekszik. Az országos infrastruktúra hálózatok nem érintik a települést. A vizsgált terület **települési térségben** található.



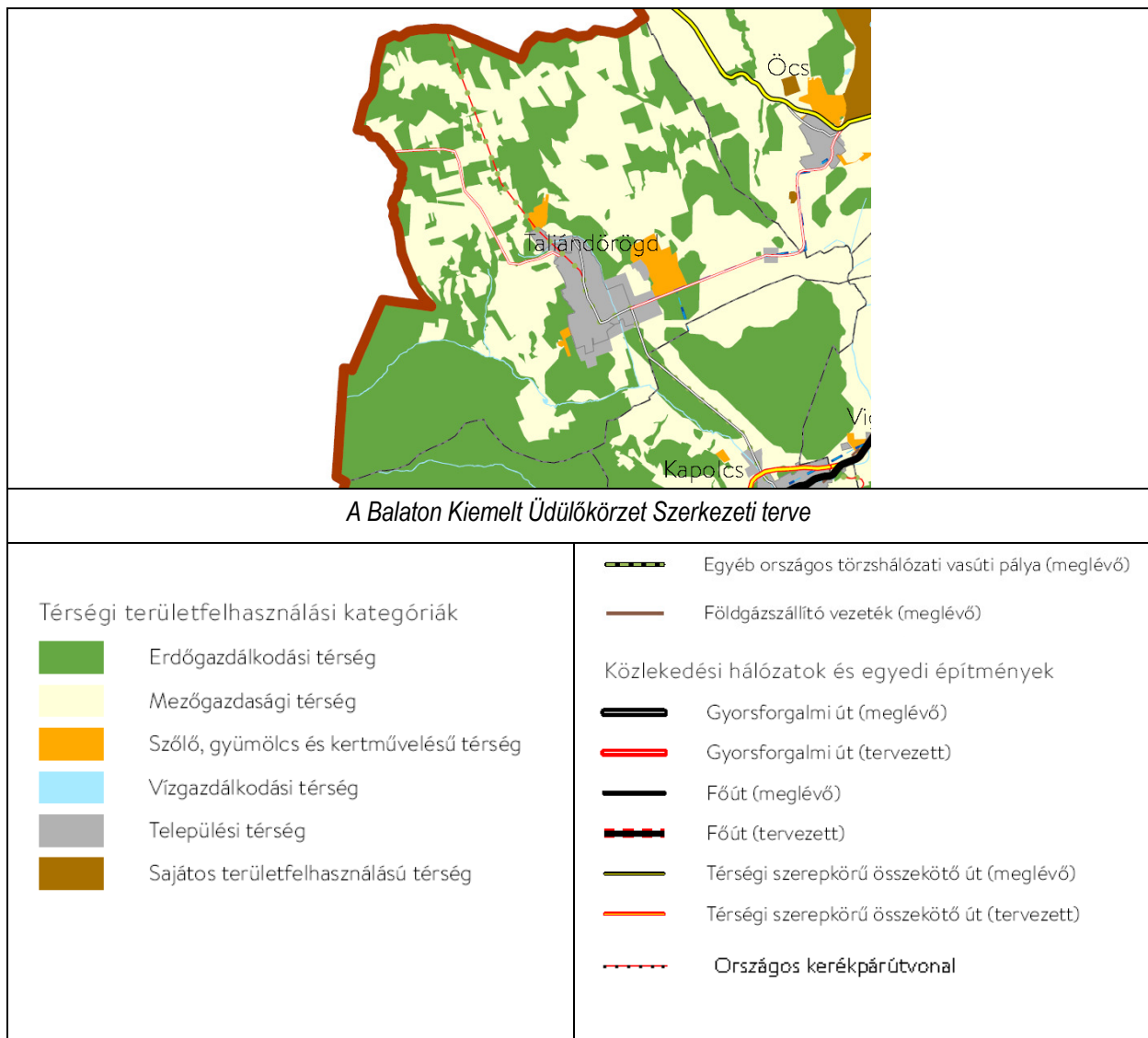
Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	Nem
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	Nem	Nem
3. Ökológiai hálózat pufferterülete (3.1.)	Igen	Nem
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	Igen	Nem
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	Igen	Nem
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	Nem
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	Nem
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	Igen
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	Nem	Nem
10. vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	Nem	Nem
12. VTT tározók övezete*	Nem	Nem
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl)	Igen	Nem

\* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.



A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt üdülőkörzet Szerkezeti terve. A módosítással érintett terület települési térségben fekszik. Az infrastruktúra hálózatok közül meglévő és tervezett országos mellékutakat tüntet fel a szerkezeti terv (tervezetként jelöli az Öcs felé vezető meglévő utat is). Halimba felé térségi tervezett térségi kerékpárutat jelöl.



Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	Igen	Nem
Ásványi nyersanyagvagyron övezete* (a település érintettségét jelöli)	Igen	Nem
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
Földtani veszélyforrás terület övezete*	Nem	Nem
Vízerózióknak kitétt terület övezete*	Igen	Nem
Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	Nem	Nem
Tómeder övezete (11.2.)	Nem	Nem
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	Nem
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	Igen	Nem
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	Nem
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	Nem	Nem

\* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

## 2.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A terület tulajdonosa 2021. 06.25.-én kelt levelében kérelmezte a településrendezési eszközök módosítását a 41/2 hrsz-ú telekre vonatkozólag, mely különleges sportterület Ksp övezetébe tartozik.

Kérelmében kifejtette, hogy a 41/2 hrsz-ú telket érintő telekalakítások következtében az új telek jelenleg több övezetbe is tartozik (a Ksp övezet mellett egy kis része Lf-1 lakóterület be és Mk kertes mezőgazdasági területbe), mely miatt az épület átalakítását célzó építési engedély nem adható meg a rendezési tervi módosításig.

Az engedélyezéshez mielőbb szükséges a településrendezési eszközök módosítása az övezeti korrekció, illetve a tervezett funkció megfeleltetése érdekében. Arra is kérte az Önkormányzatot, hogy a fentiek érdekében a terület ún. "kiemelt fejlesztési területté" nyilvánításával biztosítsák a beruházáshoz szükséges mielőbbi településrendezési eszközök módosítását a legrövidebb, ún. tárgyalásos eljárással.

A telken az egykori Pegazus lovasfogadó bővítését, felújítását, újabb funkcióval történő megtöltését tervezi. Az új nevén Art hotel koncepciója alapján az alábbi fejlesztés tervezett:

*"A hosszú évtizedekig működő legendás taliándörögdi „Pegazus” fogadó és mára már leromlott állapotú 3 emeletes egykori magtár központi épülete és társépületei képezik a taliándörögdi közösségi szállásfejlesztés elemeit.*

*A hely kifejezetten olyan közösségeket célozza meg, akiknek alkotó munkájukhoz egy magas színvonalú, támogató és otthonos épített környezetre van szükségük, ami kellően távol helyezkedik el a napi rutin helyszíneitől. A telek egyedülálló KSP besorolása, ami a régióban sport és rekreációs tevékenységéhez szükséges építési engedélyekre ad lehetőséget."*

*"Az ArtHotel egy olyan ikonikus zárandokhely lesz, mely inspiráló, kortárs stílusával progresszív és innovatív közösségek eseményeit fogadja be, teret és szállást ad szakmai elvonulásoknak, vezetői brainstormingoknak, e-sport edzőtáboroknak, csapatépítő tréningeknek, stb."*

*"A fejlesztés első, jelenlegi ütemében, egész évben használható, kifejezetten nem szezonális működésű tematikus, kortárs Art Hotel kerül kialakításra, ami 40 fő elhelyezésére alkalmassá tett épített környezet a 2-7 napos programok során otthonként működik, az ide látogató csoportok birtokba vehetik a tereket szabadon használhatják az általuk nyújtott lehetőségeket. A szálláshely infrastruktúrája, szaunával beltéri medencével és a természeti környezet fejlesztésével és inspiráló élmény megélésével biztosítja, hogy az egész évben ide látogató szakmai csoportok megfogalmazott céljait elérhessék."*

*"A tervezés során odafigyelünk arra, hogy a burkolati anyagok és színek kiválasztásánál, színhasználatban és az épület összképét tekintve ne legyen tájidegen, illeszkedjen a vidéki csűrök, magtárak, gorék, kajibák, faházak, pajták fa- és kőhasználati szokásaihoz, és a burkolatrögzítési formanyelvben egy izgalmas megoldással – ferde, opart/moire lécezésjátékkal – jelezzük a műértő közönségnek, hogy ez az épület azért más/több mint egy egyszerű kő és faburkolatú felépítmény. Ezzel az eklektikus, de településképileg összhangot jelentő megközelítéssel érjük el azt az izgalmas kreatív feszültséget mellyel szintén megszólíthatóak leendő vendégeink."*

*A fejlesztés során 20 szoba - szálláshely jön létre (16 egyedi tervezésű, designhotel szoba + 4 nappali szoba), 100 nm multifunkcionális közösségi tér és lobby, kiállítási és rendezvény helyszín, és kiszolgáló épületrészek fejlesztése, közösségi konyhával. A több mint 1 ha-os park alkalmas szabadidős, sportolási, lovaglási és egyéb rendezvények megtartására.*

*"Tervezett nyitás: 2 éven belül, de legkésőbb 2022 második félév "*

A fejlesztéshez a tavalyi évben a telek kismértékű bővítését is végrehajtották, illetve az északra szomszédos telek 2 csatlakozó területénél is történt telekalakítás, melynek során egy 366 m<sup>2</sup> telekrész a telekhez került, egy ugyanakkora (csere)telekrész pedig a szomszédos telekhez.

A telekalakítás részletesen: A terület korábban (a hatályos terv idején) 2 telekből állt, a 49/3 hrsz és az 52/2 hrsz-ú telek alkotta. A 49/3 hrsz-ú telekhez a nyugati (hátsó) szomszédos 41 hrsz-ú lakótelekből 363 m<sup>2</sup>-nyi telekrész került hozzácsatolásra az egykori magtár mögött, melynek következtében a 41 hrsz-ú csökkentett területű telek ma 41/1 hrsz lett. Az északi oldalon szomszédos korábbi 52/1 hrsz-ú hosszan elnyúló, több művelési ágba tartozó telekbe "harapott" be az 52/2 hrsz-ú telek, a telekalakítás során egy 361 hrsz-ú telekrész csere jött létre, a lakótelekrészhez csatlakozik egy általa addig is használt telekrész, cserebe a magtár melletti gyümölcsös terület került átcsatolásra az 52/2 hrsz-ú telekhez. A két telek összevonásra került 41/2 major bejegyzésű ingatlanként. A major területe 13481 m<sup>2</sup>. (a korábbi terület: 10238 + 2880 = 13118 m<sup>2</sup>).



Változási vázrajz 2020



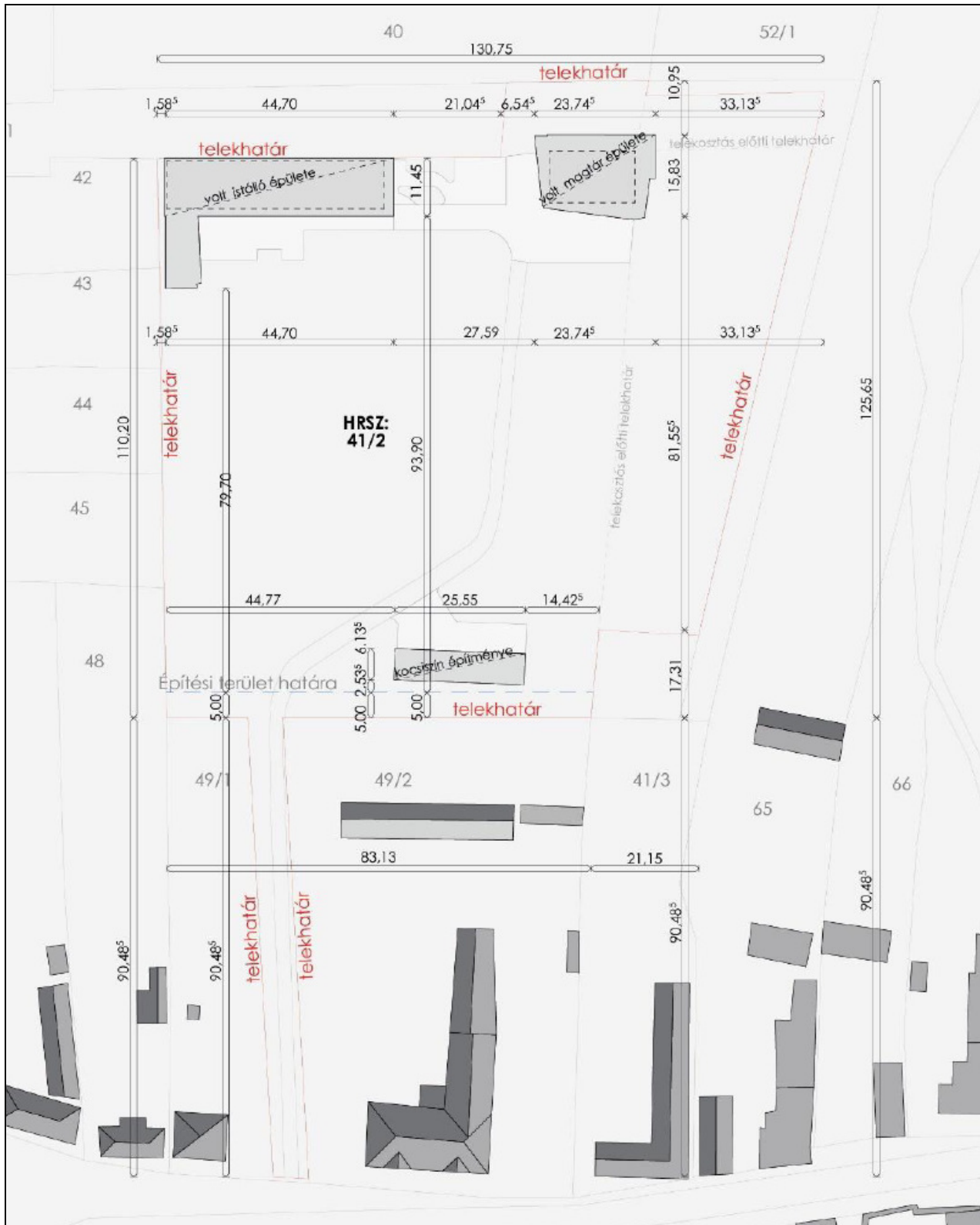
Helyszínrajz 2021 április

Az épületbővítés engedélyezési eljárásánál derült ki, hogy a telekalakítások következtében a Helyi Építési Szabályzatnak történő megfelelés nem teljes, a korábbi Különleges sportterület nem egyezik meg a jelenlegi telekállapottal valamint a tervezett funkciót sem tartalmazza a HÉSZ Sportterületre vonatkozó előírásai. A területen évtizedeken át lovaspanzió és lovasiskola működött, így a tervezésnél nem merült fel, hogy a szállás funkció hiányozna a területre vonatkozó előírásokból.

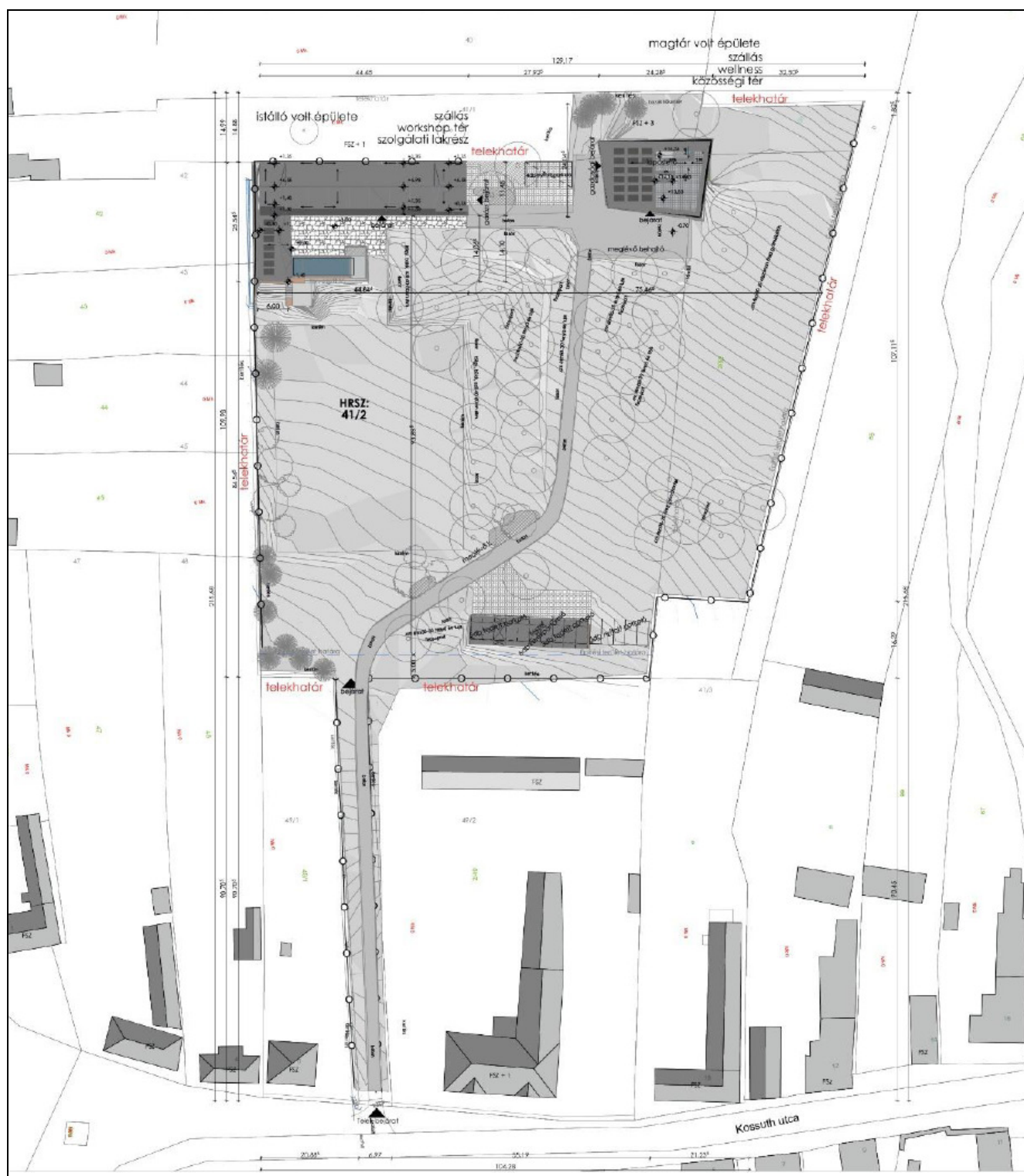
A telepítési tanulmányterv is benyújtásra került július elején. A tanulmánytervet a magtár átalakításának engedélyezési tervét tervező LIMA Design Kft készítette (felelős tervező: Vékony Tamás).

A Tanulmányterv tartalmazza a módosítási szándékot is, a szabályozási előírások tervezett kiegészítését, ahol a Ksp övezetben a szálláshely elhelyezését kérik. Kérik ezenkívül a hátsóker 0 m-ben történő szabályozását a kialakult állapotra hivatkozva, ez az egykori istállóépület telken belüli elhelyezkedésére vonatkozik.

A tanulmányterv szerint a beépítési paraméterek módosítása nem szükséges, az épületbővítések során a jelenlegi 10 %-os beépítési mérték emelése nem szükséges, az építménymagasság is a megengedett 7,5 m-en belül marad.



Helyszínrajz



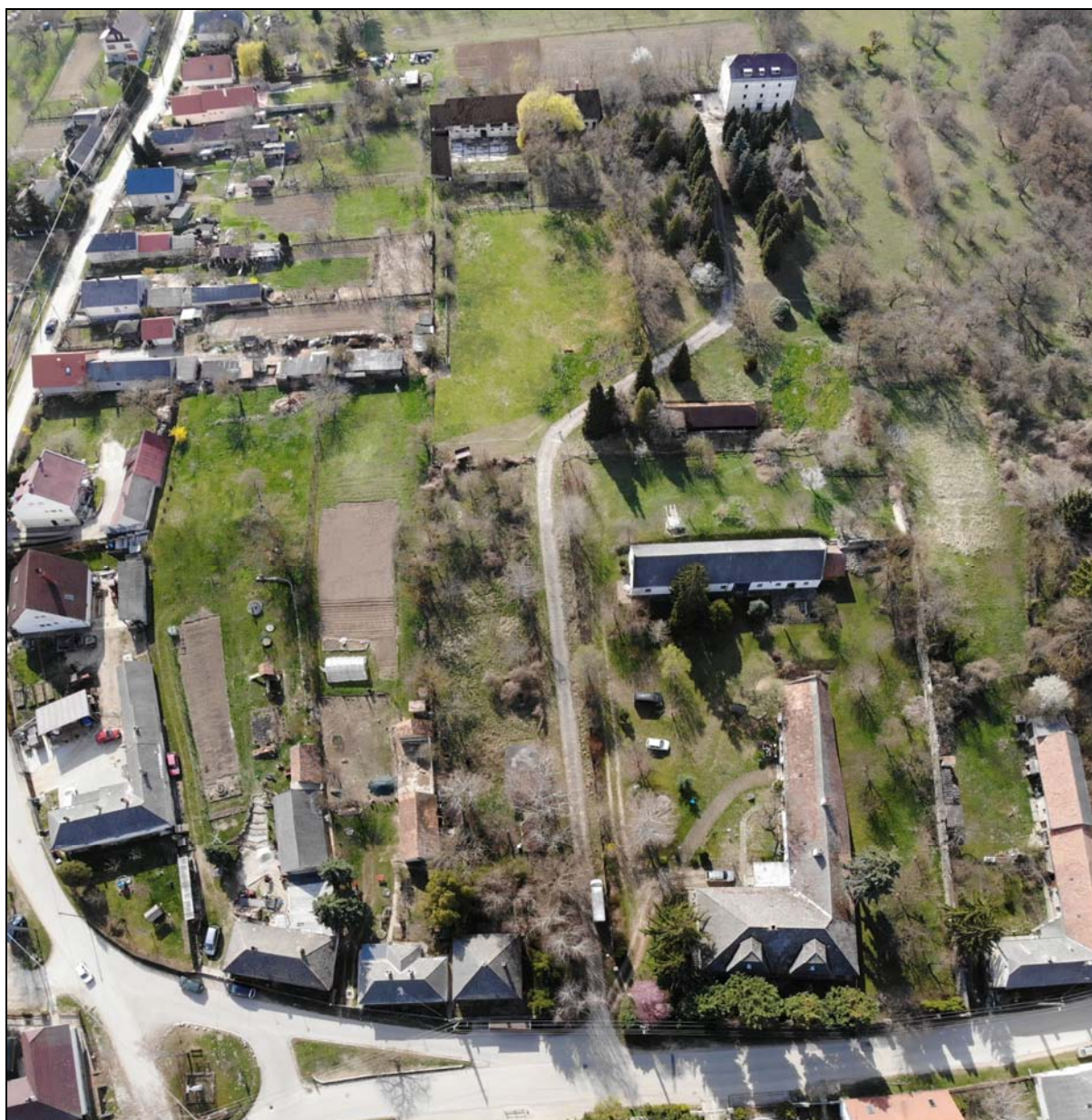
Beépítési terv

Az önkormányzat támogatja a fejlesztést, már a településképi hozzájárulást is megadta az engedélyezési tervhez, ezért a benyújtott Tanulmánytervet elfogadta, a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Az erről szóló határozatot ld. a Mellékletben.

### 2.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TERÜLETHASZNÁLAT

Az egykori major ill. Pegazus fogadó Taliándörögd központjától nem messze, a Kossuth utcáról nyíló közben található meg. Az épület része volt az előtte elhelyezkedő Lőke kúriának, az 1800-as években épült és magtárként üzemelt.

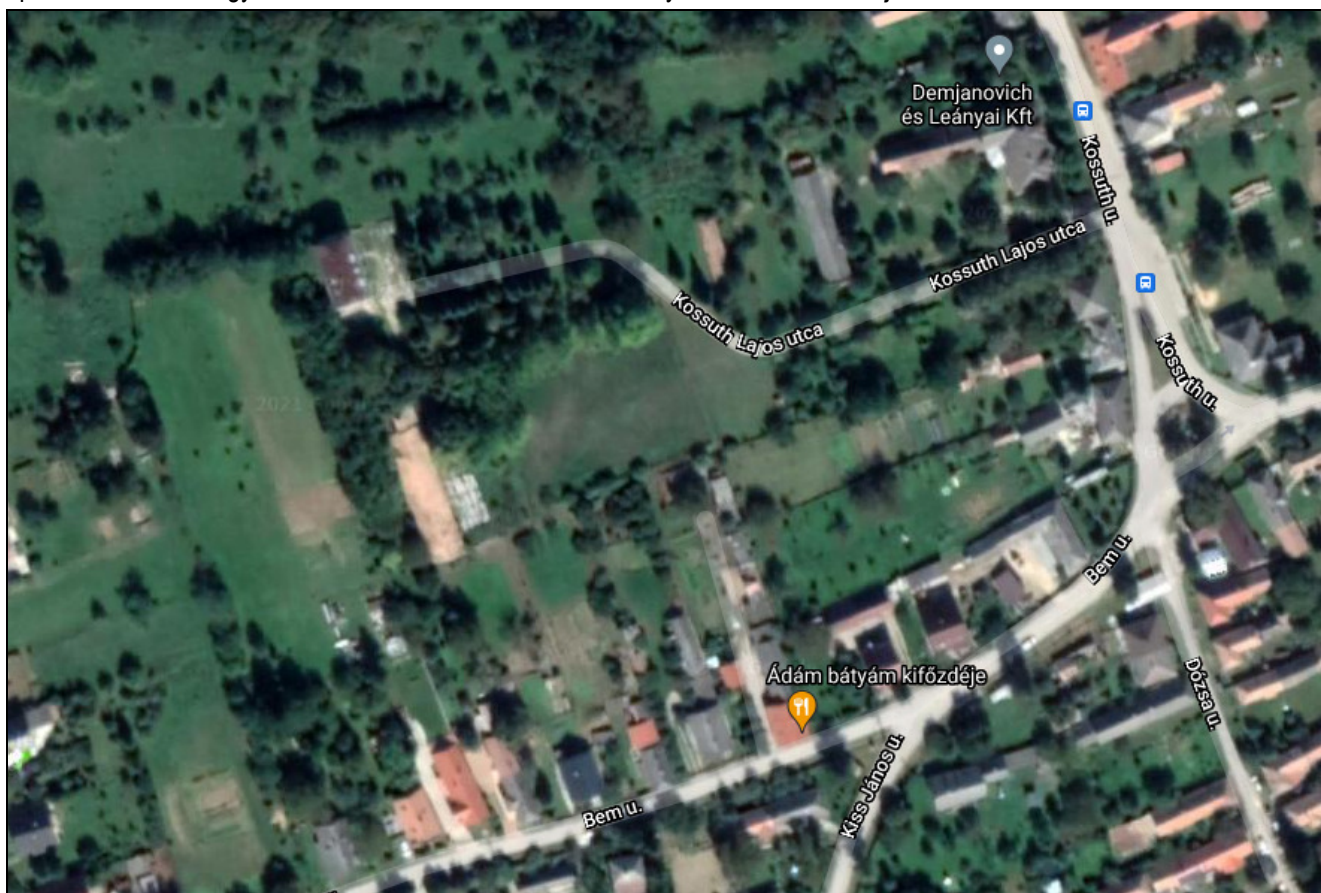
*"A Lőke család az 1800-as évek végén (1885-ben) költözött Taliándörögdre. A Lőke család elszegényedése után az épületet államosították, Tsz-ként funkcionált, egészen 1995-ig, állami tulajdonban, legutoljára az ócsai Tsz fennhatósága alatt. Demjanovics Endre 1982-ben költözött Taliándörögdre, ekkor egy lovas iskola és panzió kialakításával és üzemeltetésével bízták meg. Később 1995-ben meg is vette a fogadót és haláláig (2018) az ő tulajdonában volt. A ház maga kőépület, falai vastagok, felújítása után is megőrizte stílusbeli jegyeit. Átalakítása után 10 vendégszobával, saját konyhával rendelkezett, - ahol két szakácsnőt alkalmazott-, a konyhán felhasznált gyümölcsök, zöldségek a fogadó kertjéből, fóliasátrából kerültek feldolgozásra. Profilja a tereplovglás volt, de helyet adott vadászlovglásnak is. A helyi gyerekek, gyakran jártak ide, több generáció is megtanult lovagolni, egy kis segítség fejében. A lovas panzió egészen hosszú ideig nagyon nagy vendégkörrel működött."*(forrás internet)



*A major területe, azaz az egykori Lőke kúria birtoka egyben*

A Kossuth Lajos utca menti egykori Lőke kúria műemléki védettség alatt áll 2006 óta ezt a védettséget a hatályos terv még nem tartalmazta), vendégházként üzemel, 7 szobával rendelkezik.

A major területe beékelődik a Kossuth utca - Bem utca által határolt tömbbe, a major területe a Kossuth utcáról nyílik, de az épületek az utcáról egyáltalán nem láthatók. A területet néhány éve nem hasznosítják.



Légofotó (Google)



A teleknyél a telek belseje felé és a Kossuth utca felé



A telek belső része

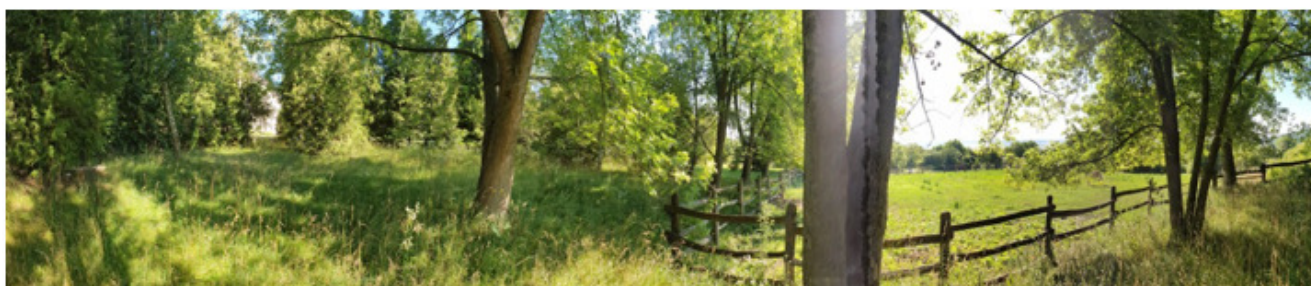


*Az egykori magtár és az istálló*

Érdekesség tér- és telekképzés szempontból, hogy a ősfás környezetének és kert elrendezésének köszönhetően, ahogy megközelíti az ember a magtár épületét a kert keresztül akár autóval, akár 180 méteres sétával, nem látszik sem az utcáról, sem a kert legtöbb részéről, sem a falut megközelítő bekötőútról, a hatalmas örökzöldeknek köszönhetően. Igazi felfedezés és egyfajta kuriózum az, ahogy az utolsó pillanatban feltárul az épület a megérkezők számára.

Különböző érkezési szögekből a Magtár felé fotózva ilyen látvány tárul elénk.





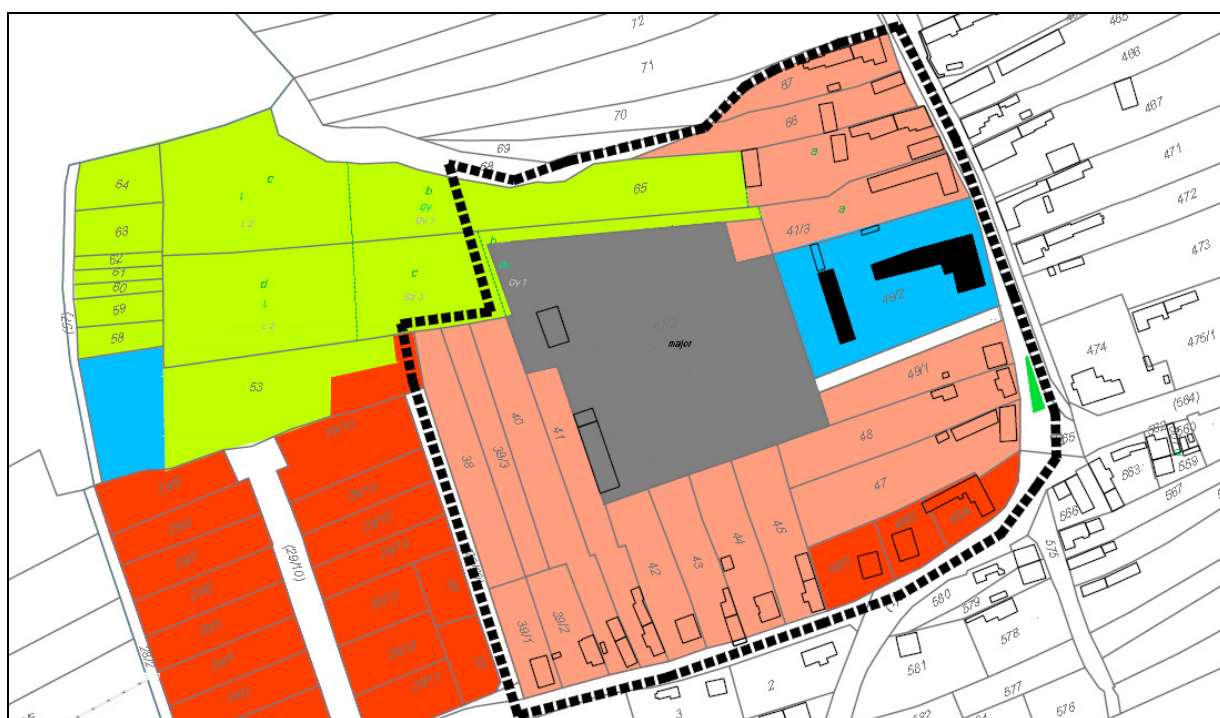
### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

#### Taliándörögdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének .. /2021 (.....) sz. határozata

Taliándörögdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 65/2005. (XII.10.) sz. Kt. határozattal megállapított, településszerkezeti tervet módosítja a határozat melléklete szerinti tartalommal, a „változtatással érintett terület”-en belül. A 41/2 hrsz-ú telek teljes területe Különleges sport és szabadidő területbe kerül. A Kossuth utca 4-6. előtti zöldfelületi teresedés zöldterületi besorolást kap. A 49/2 hrsz-ú telken az országos műemléki védeltséget jelölni kell.

Felelős: Mohos József polgármester  
Határidő: azonnal

#### Melléklet a .. /2021. (...) sz. határozathoz



#### A településszerkezeti terv módosítása

- Területfelhasználási módok  
Beépítésre szánt területek
- Falusias lakóterület
  - Kertvárosias lakóterület
  - Településközpont vegyes terület
  - Különleges sportterület
- Beépítésre nem szánt területek
- Kertes mezőgazdasági terület
  - Zöldterület
- Műemlék  
 Változtatással érintett terület határa

**Taliándörögdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
..2021 (.....) önkormányzati rendelete  
Taliándörögdi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Taliándörögdi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőt rendeli el:

**1. §** A Taliándörögdi Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (II.2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) mellékletét képező SZ-1 jelű Szabályozási terv a változtatással érintett terület határa által jelölt részterületére vonatkozó normatartalma helyébe az e rendelet 1. melléklete szerinti részterület normatartalma lép.

**2.§** A Rendelet 6.§ (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*" a hátsókertr legalább 6,0 m, kivéve a Ksp építési övezet területén a kialakult állapotnak megfelelően 0 m "*

**3. §** A Rendelet 14. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*"(3) A Ksp jelű sport, szabadidő terület építési övezetére vonatkozó előírások a következők:*

*a) a területen a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő építmények valamint szálláshelyek létesíthetők, de kialakítható a tulajdonos, használó, személyzet számára szolgáló lakások is.*

*b) a területen épület csak teljes közműellátással létesíthető,*

*c) az eredeti terepjelleget megváltoztatni nem lehet. "*

**4.§** A rendelet 14.§ (12) szerinti táblázat fejlécének utolsó oszlopában a "Lakóépületek" kifejezés helyébe az "épületek" kifejezés lép.

**5.§** (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

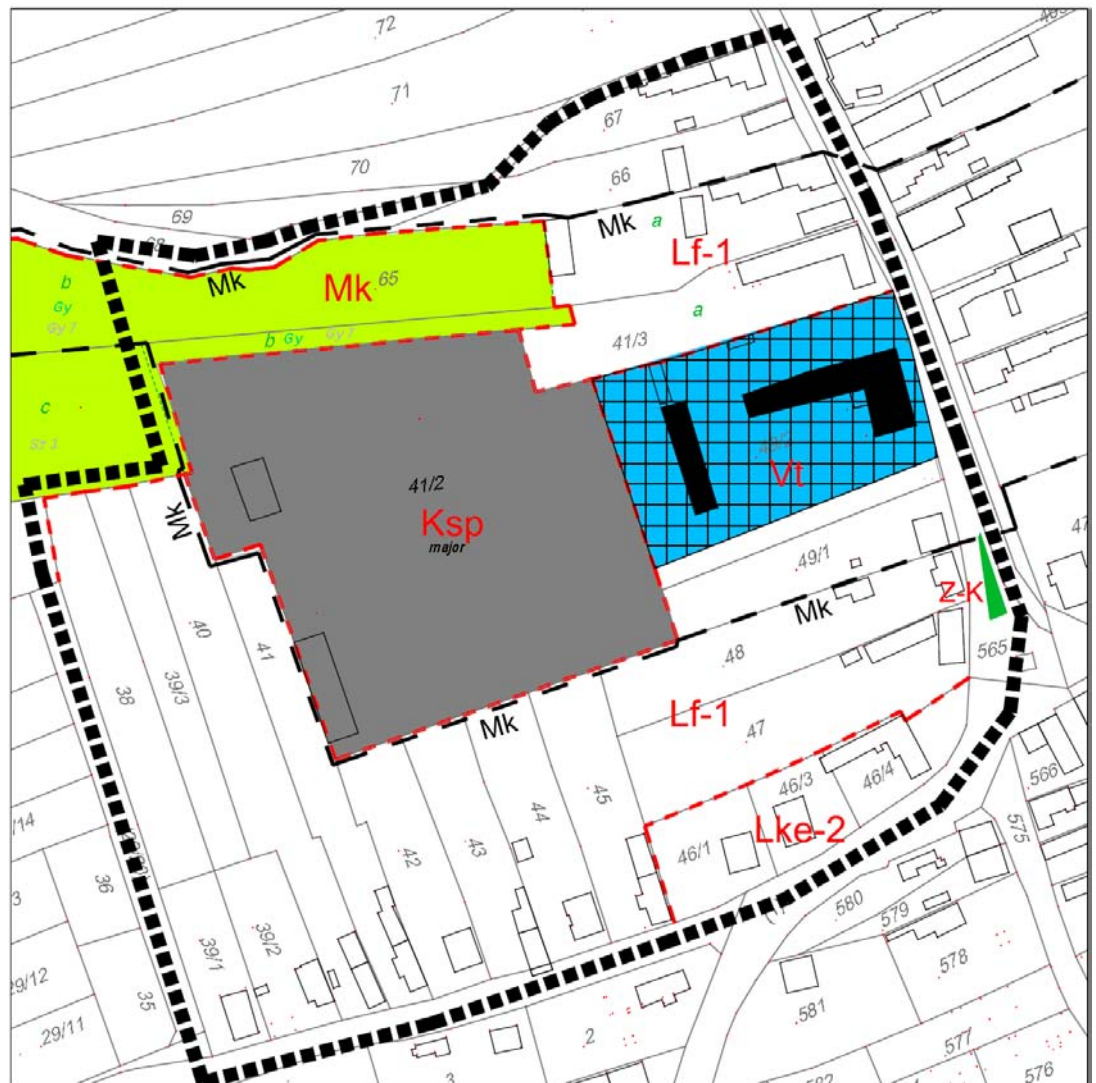
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Taliándörögdi, 2021.






Mohos József  
polgármester

Dr. Varga András  
jegyző







## Melléklet a ..2021. (...) önkormányzati rendelethez



SZ-1 jelű Szabályozási terv módosítása

Beépítésre szánt területek	
	Lf Falusias lakóterület
	Vt Településközpont vegyes terület
	Ksp Különleges sportterület
Beépítésre nem szánt területek	
	Mk Kertes mezőgazdasági terület
	Zk Zöldterület -közpark

	Területfelhasználási egység határa/ Övezethatár
	Ksp Övezeti jel
	Műemlék
	Műemléki terület
	Műemléki környezet határa
	Változással érintett terület határa

## IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen módosítások Taliándörögd Településfejlesztési Konceptiójával összhangban vannak.

#### 4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

A tervezett hálózati településszerkezeti elemek nyomvonal módosítása nem szükséges, a módosítás a meglévő és tervezett településhálózati elemeket nem érinti. A módosítás a ma 41/2 hrsz-ú különleges terület - sportterületet érinti, de a fő területfelhasználás nem változik, csak a különleges terület határának korrekciójára kerül sor.

A 2020-ban történt telekalakítás során egy kisebb terület (361 m<sup>2</sup>) **kertes mezőgazdasági területből új beépítésre szánt területként különleges sportterületbe kerül.** A szomszédos falusias lakóterületből 363 m<sup>2</sup> területrészt is különleges területbe kerül, de ugyanakkor szinte ugyanakkora terület (361 m<sup>2</sup>) pedig a különleges területből kerül falusias lakóterületbe. Az új beépítésre szánt területi kijelölés miatt 10 %-nyi zöldterület kijelölés is szükséges, mely a Kossuth utcai kereszteződés egyik teresedésének zöldterületi besorolásával kerül megoldásra.

A szerkezeti terv leírása a különleges sportterületet külön nem részletezi, így azt módosítani nem indokolt.

Technikai jellegű módosításként a hatályos terv készítése óta műemlékké nyilvánított épületek is feltüntetésre kerülnek a módosítással érintett terület környezetében.

#### 4.1.2. A módosítás indoklása

A módosítás során a területfelhasználás kis mértékben változik, így Településszerkezeti terv módosítása is indokolt. Valójában a különleges terület határát kell korrigálni, miután telekalakítással a szomszédos telkek területfelhasználása is kismértékben változik.

A hatályos tervben a különleges sportterület (Ksp) 2 telekből áll (49/3 hrsz és az 52/2 hrsz). Amikor az összefüggő területnek új tulajdonosa lett, a fejlesztéshez az egykori magtár épület bővítéséhez terület volt szükséges, így a hátsó szomszéd falusias lakóterületbe (Lf-1) sorolt 41 hrsz-ú lakótelekből 363 m<sup>2</sup>-nyi telekrész került hozzacsatolásra a 49/3 hrsz-ú telekhez. A 41 hrsz-ú csökkentett területű telek ma 41/1 hrsz lett. A falusias lakóterület (Lf-1) így 363 m<sup>2</sup>-el csökkent, a különleges sportterület pedig nőtt.

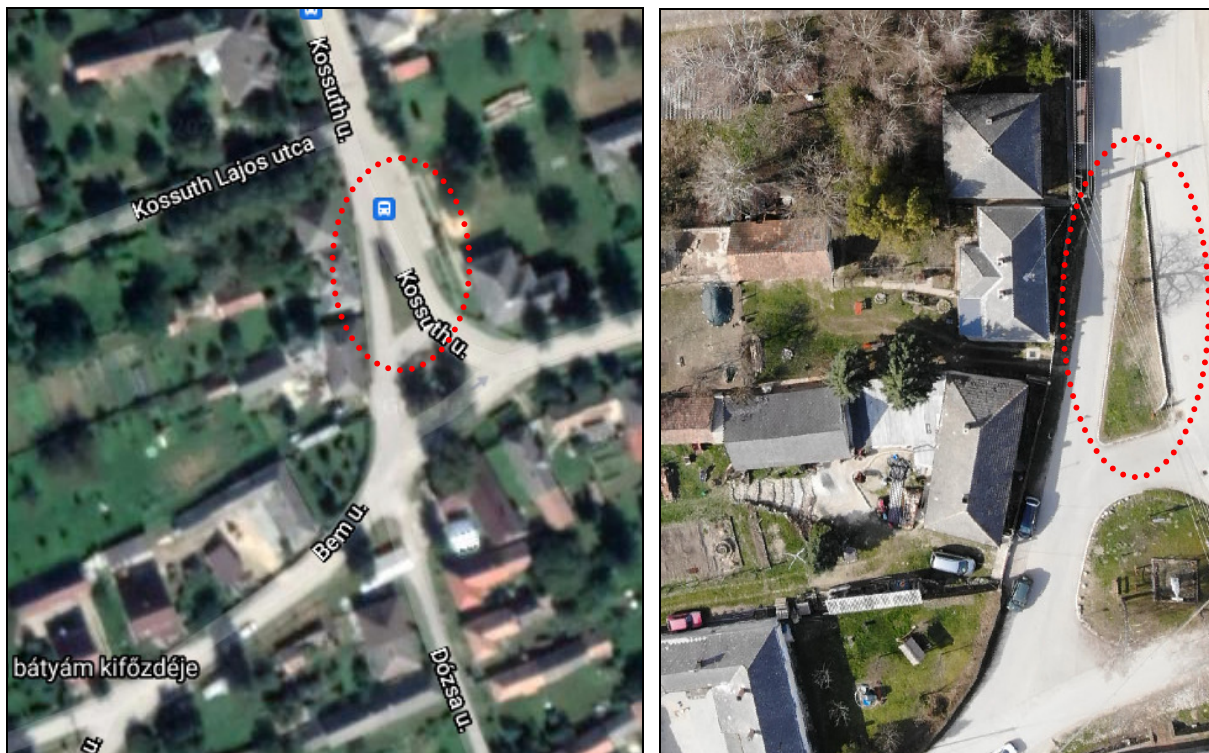
A másik telekalakítás az 52/2 hrsz-ú telket érinti. Az északi oldalon szomszédos falusias lakóterületbe tartozó 52/1 hrsz-ú, több művelési ágba is tartozó telekből egy-egy 361 hrsz-ú terület elcserélődött a telekalakítás során. Ennek oka annyi, hogy az 52/1 hrsz-ú telek tulajdonosa azt a területrészt korábban is használta, így cserébe a magtár melletti gyümölcsös területből került átcsatolásra ugyanakkora terület. A telekcseré során azonban az 52/2 hrsz-ú telek területe nem változott, azonban **új beépítésre szánt terület is keletkezik**, miután a különleges területhez csatolt gyümölcsös terület (361 m<sup>2</sup>) kertes mezőgazdasági területbe (Mk övezet) tartozik.

A két telek a telekalakítások során összevonásra került 41/2 major bejegyzésű ingatlanként. A major területe 13481 m<sup>2</sup>. (a korábbi terület: 10238 + 2880 = 13118 m<sup>2</sup>). A teleknyél közlekedési területbe sorolt (635 m<sup>2</sup>) nem változik.

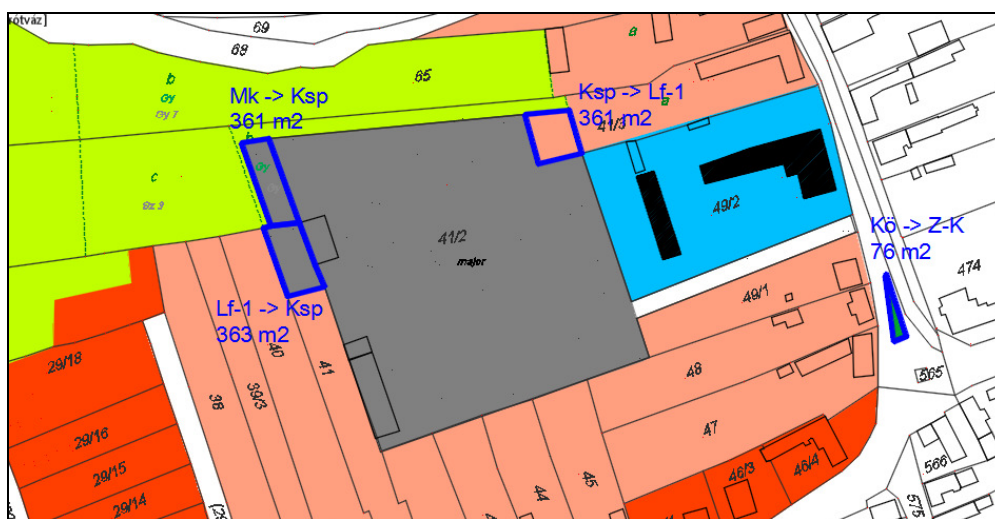
Így összességében a különleges terület 12846 m<sup>2</sup>.

Az új beépítésre szánt terület 361 m<sup>2</sup>, ehhez min. 5 %-os új zöldterület kijelölése szükséges a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdése szerint, de a kijelölt 76 m<sup>2</sup> zöldterület megfelel a törvény 93.§ (7) bekezdés szerinti 10 %-os kijelölésnek is.

Az új 76 m<sup>2</sup>-es zöldterület (Z-K övezet) a Kossuth utca kiszélesedő részén található hosszúkás zöldfelület kijelölésével valósul meg. A zöldfelület a Kossuth utca 4, és 6. sz. előtt található.



Az új zöldterület légifotón és drónos felvételen



A terület-felhasználási módosítások összefoglalása

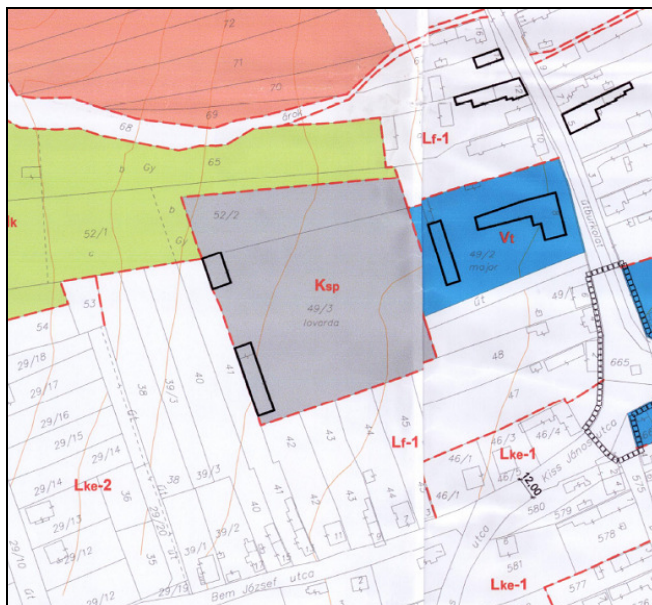
A szabályozási terven a területfelhasználás, azaz az építési övezetek, övezetek változásán túl módosítás feltünteteti a szomszédos 49/2 hrsz-ú telken az egykori Lőke kúria műemléki védettségét és a műemléki környezetet is. A Ksp övezetbe sorolt területen tervezett funkciók a műemléki védettség nem lesz hatással.

A HÉSZ 14.§ (3) bekezdése is módosul, miután az évtizedek óta működő vendégház funkció nem található meg a HÉSZ vonatkozó előírásai között. Elhelyezhető funkcióként csak lakófunkciót sorol fel a HÉSZ 14.§ (3) bekezdés a) pontja. A módosítás során megengedett lesz a sportolással, szabadidő eltöltésével összefüggő építmények, valamint szálláshelyek. Elhelyezhetők a tulajdonos, használó, személyzet számára szolgáló lakások is.

A meglévő épületek fejlesztésénél, bővítésénél fontos szempont volt a meglévő épületek megtartása, így az istálló kialakult állapot szerinti telekhatáron való elhelyezkedése miatt a hátsókeri előírás módosítása, kiegészítése szükséges. A HÉSZ 6. § (4) bekezdése alapján a hátsóker min.6 m. Ezt egészíti ki a módosítás, hogy kivétel a Ksp övezetben a kialakult állapot, ahol a hátsóker mérete 0 m.

A beépítési paraméterek nem változnak. A beépítés mértéke 10 %, a min. zöldfelület 70 %, az építhető építménymagasság 7,5 m. Itt is történik egy kis korrekció, a különleges területek beépítési paramétereit tartalmazó táblázatban (12.§ (12) az építménymagasságok fejlécében a lakóépületek építménymagassága szerepel, holott a legtöbb különleges területen lakóépület nem is helyezhető el.

Az SZ-1 jelű Szabályozási terv módosul, mely a belterületet szabályozza. A hatályos és a módosított tervlap részlet a következő:



Hatályos Szabályozási terv



Módosuló szabályozási terv

## 4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) és Negyedik része (IX. fejezete) azaz az OTrT Szerkezeti tervén és a Balaton törvény szerkezeti tervén (ld. a 2.1.3. fejezetben) a módosítással érintett terület települési térségben fekszik.**

A területre a módosítást korlátozó övezetek nem fednek rá.

**Veszprém megye területrendezési tervéről szóló 115/2019 (XII. 13.) önk. rendelete szerint a települést érinti a Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete, azonban ennek előírásai a módosítást nem korlátozzák.**

### **Egyéb jogszabályi előírások**

Mivel **új beépítésre szánt területek** is kijelölésre kerül, figyelembe kell venni Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-ának előírásait:

*„(1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

*a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*

*b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*

*c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.*

*(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*

*(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”*

A fenti feltételekből az a) és b) pont egyszerűen teljesül, miután az új beépítésre szánt terület a települési területen (belterületen) belül van.

A c) pont teljesülése nem releváns, hiszen csak a meglévő telekállapotnak történő korrekcióra kerül sor.

A (3) bekezdés a beépítésre szánt területnövekményre határozza meg az új zöldterületi létesítési kötelezettséget.

Az új beépítésre szánt terület 361 m<sup>2</sup>. Az 5 %-os zöldterület kialakítási szükséglet 36,1 m<sup>2</sup>. A terv összesen 76 m<sup>2</sup> új zöldterületet jelöl ki, mely összhangban van a törvény 93.§ (7) bekezdés előírásával is, miszerint 10 % zöldterület is kijelölhető. (a hatályos tervi zöldterületek és beépítésre szánt területek, területi mérleg és alaptérkép hiányában nem mérhetők le).

*(7) Amíg a partinak és partközelinek nem minősülő településen a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe nem éri el az 51. § (1) bekezdésében meghatározott arányt, addig e településnél az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás az Ország Szerkezeti Tervével, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervével és a települést érintő országos övezetekkel, továbbá az OTrT és a megyei övezetekre vonatkozó szabályaival összhangban készült.**



### 4.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A módosítás során a Településszerkezeti terv kismértékű korrekciójára kerül sor, a belterületen a központtól nem messze fekvő korábbi major területén a jelenlegi telekállapot szerint rendezi a területfelhasználási egységeket.

A módosítás a 41/2 hrsz-ú, különleges sportterületbe sorolt telken szálláshely elhelyezését is lehetővé teszi.

A módosítás **védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érint.** A Btv. szerinti **ökológiai hálózat övezetei** a módosítás területére nem fednek rá. Natura 2000 terület a belterületet nem érinti.

A Btv. szerinti **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** övezete a belterületét nem érinti. A jelen módosítási igény belterületen van, így tájképvédelmi szempontból nem érintett.

#### **A biológiai aktivitás érték (BA érték) szinten tartása**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVII. Törvény 7.§ 3/b pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. „

Mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület is létrejön, ezért a terv keretében igazolni kell a BA érték legalább szinten tartását. A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

#### **A hatályos terv szerinti BA érték**

Hatályos területfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
Kertés mezőgazdasági terület	0,0361	5	0,1805
Különleges sport terület (70 %-os zöldfelülettel)	0,0361	5,25*	0,19
Falusias lakóterület	0,0363	2,4	0,0871
Közlekedési terület	0,0076	0,6	0,00456
<b>Összes</b>			<b>0,46213</b>

\* a hatályos HÉSZ által szabályozott zöldfelülethez arányosított fajlagos BA érték

#### **A módosított terv szerinti BA érték**

Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
Különleges sport terület (70 %-os zöldfelülettel)	0,0361	5,25*	0,19
Falusias lakóterület	0,0361	2,4	0,0866
Fal Különleges sport terület (70 %-os zöldfelülettel)usias lakóterület	0,0363	5,25*	0,1905
Zöldterület	0,0076	6	0,0456
<b>Összes</b>			<b>0,5127</b>

\* a HÉSZ által szabályozott zöldfelülethez arányosított fajlagos BA érték

**A módosítással érintett terület BA értéke tehát a jelenlegi 0,46213 ról 0,5127 re emelkedik, ami 0,05057 pontos növekedést jelent.**

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás természetvédelmi, tájképvédelmi, ökológiai érdekeket nem sért, a vonatkozó jogszabályokkal nem ellentétes.**

#### 4.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A módosítás során a 41/2 hrsz-ú egykori Pegazus lovasfogadó területén pontosításra kerül a HÉSZ-ben az elhelyezhető funkciók köre, miután az a szálláshely funkciót nem tartalmazza. A területen így a sport és szabadidő eltöltésével összefüggő létesítmények valamint szálláshely alakítható ki. A tervezett fejlesztés is sajátos vendégház funkcióra irányul. A módosítás során a kialakult állapot szerinti szerkezeti tervi korrekció is történik, de a fő rendeltetés a különleges sportterület nem változik.

Környezetvédelmi szempontból is kedvező, hogy különleges sportterületen csak olyan funkció helyezhető el, melyeknek környezetszennyező hatása nem lesz.

A sportolási-turisztikai fejlesztések technológiai eredetű zajterheléssel, levegőszennyezéssel nem járnak. A gázhálózat kiépítésével a téli félév fűtési eredetű levegőszennyezése sem jelentős. A csatornahálózat a területen kiépített, épületek csak a csatornahálózatra való rákötéssel létesíthetők. Az üzemeltetéséből eredően termelési eredetű hulladék nem keletkezik. Az üzemeltetésből eredő kommunális és egyéb hulladékok a hulladékszállítási rendszer keretében a regionális hulladékkezelő telepre kerülnek. Az egyéb hulladékokat az arra engedéllyel rendelkező szervezetekkel kell elszállítani.

A módosítás már művelésből kivett területeket érint, így termőföld igénybevételével nem jár.

**A módosítás összességében a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.**

#### 4.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A módosításához közlekedési munkarész kidolgozása nem szükséges, mivel a közlekedési helyzet, közlekedési hálózat nem változik. Az általános érvényű közlekedési szempontok betartandók. A parkolást telken belül kell megoldani.

#### 4.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területen a közművek a tervezett állapotot megfelelően kiszolgálják. A közműhálózatok tehát rendelkezésre állnak, az új funkciókhoz kötődő igények a meglévőkkel azonosak.

A tervezett módosítás a település hírközlési elláthatóságát semmiben nem változtatják, új igényeket nem jelentenek. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, a hírközlési hálózat és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

#### 4.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

##### **Örökségvédelmi vizsgálat**

Taliándörögdi 18-19. századi épített öröksége jelentős. Jellemzően a török kor utáni viszonylag tartós gazdasági fejlődéshez kötődő lakó és gazdasági épületek. A településen a mezőgazdaság mellett az erdőgazdálkodás, illetve a bányászat és ezekhez kapcsolódó helyi ipar is jelentékeny volt. Az 1000 fölötti lélekszámú faluban több birtokos család is épített kúriát, melyek mintául szolgáltak módosabb gazdacsaládok, iparosok számára is. Mindez a bakonyi népi építészettel egymásra ható karakteres településképet eredményezett: kőbástyák/kőkerítések, sokszor utcavonalon álló széles és/vagy nagyobb tömegű (néhány esetben emeletes) épületek a felszint követő szabálytalan utcaszerkezetben.

A jelen módosítással érintett területen nagyrészt a korábbi *Lőke birtokot* foglalja magában, ezek az épületek a 49/2, illetve a 41/2 hrsz.-ú telteken helyezkednek el.

A **49/2 hrsz.-ú** (Kossuth Lajos u. 8.) telken álló földszintes *kúria* és *melléképületek*, illetve építményei *műemléki érintettségekkel* bírnak a következők szerint:

- a telken álló egykori Lőke-kúria műemlék (azonosító 14057), és
- melléképületei (azonosító: 11440), valamint az
- (tehen)istálló épület is (azonosító: 14058),
- a Kossuth Lajos utca túlsó oldalán álló Intézői lak és melléképületeinek (Kossuth Lajos u. 5., azonosító: 12792) műemléki környezete is kiterjed erre a telkekre is
- a telek műemléki védeltségei okán műemléki környezetbe kerültek a szomszédos telkek, a 3/2018 sz településképi rendelet szerint a 318/1, 318/2, 318/3, 467, 471, 472, 473, 49/1, 49/3, 52/2 hrsz. telkek.

A **41/2 hrsz.-ú** telek volt inkább birtok gazdasági része, az ott álló épületek jelenleg helyi védelemmel sem rendelkeznek:

- a magtár, korábban Pegazus fogadó
- a (ló)istálló

- az előbbieket alapján a telek a 49/2 hrsz.-ú telek védettségei nyomán műemléki környezetben van.

A 0,5 ha nagyságú 49/2 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban van. A lakó és vállalkozási funkciók a műemlék épületek eredeti jellegéhez kötődnek, azok értékeit ennek megfelelően igyekeznek fenntartani, fejleszteni (konyha, kémény stb.). Jelenlegi állapotuk: az utca felőli kökerítés közepes, a földszintes kúria főépület közepes/jó, értékközpontú felújítása folyamatban, a korábbi tehéniistálló örökségvédelmi szempontból megfelelő felújítás nyomán nagyrészt szálló funkciójú, a fejlesztés (további szobák, tetőtér) folytatása előnyös, a kisebb épületek állapota megfelelő.

Az 1,3 ha nagyságú 41/2 hrsz.-ú telek szintén magántulajdonban van, jelen TRT módosítás *erre a területre lesz kihatással*. A volt magtárépület szálló funkcióra átépült, sajnos évek óta használaton kívüli. Tömege (2 emelet + tetőtér) és homlokzata (nagyrészt eredetei nyílásosztása és a tájra általában jellemző keretező vakolatarchitektúrája) karakteres, de a többször (belül teljesen) átépült ház ezen túl csak átlagosabb 19. sz. arculattal bír, belső értékek nélkül.

A műemléki védettségi jelzések hiányát a településrendezési terven pótolni, illetve a műemléki környezet kiterjedését rögzíteni kell, a településfejlesztési célok alapján elhatározott tervi változtatásokat pedig a védettségek figyelembevételével kell meghatározni.

### **Örökségvédelmi javaslat**

A 49/2 hrsz.-ú telek esetében megállapítható, hogy a külső és belső megjelenésében a 18/19. sz. fordulójára jellemző értékes építészeti megjelenés megtartása és kiemelése összeegyeztethető a folyamatban lévő idegenforgalmi célú hasznosítással, a védettségben változtatás nem szükséges.

A 41/2 hrsz.-on álló – korábban a Lőke major-hoz tartozó – épületek esetében a védettség hiánya indokolt. A magtár esetében bontás természetesen nem javasolt (nincs ilyen szándék!), de akár további átépítés elfogadható, korhű megújítás helyett akár kortárs design alkalmazásával. A korábbi lóistálló lényegében csak alaprajzában követi 19. századi előképét, a faltestek és fedélszék is nagyrészt 20. században készültek, műszakilag rendkívül leromlott állapotban vannak. Szintén nem javasolt védelem, sőt akár bontást követően egy hasonló tömegű új épület építése is elfogadható megoldás.

A műemléki környezetből adódó eljárési követelmények betartandók.

Fentiek alapján a tervezési területen jelenleg meghatározott műemléki védettségek (műemlék és műemléki környezet) rögzítése a településrendezési terven indokolt és szükséges. A védett épületek nincsenek veszélyben, beavatkozás nem javasolható. Új védettségi eljárás megindítása sem szükséges. A településrendezési rendeletben, illetve a településképi helyi védelméről szóló rendeletben szereplő elírások korrekciójára nincs szükség.

A javaslatban szereplő módosítások örökségvédelmi szempontból elfogadhatóak, a védett épületeket nem veszélyeztetik, sőt az ezek nyomán várható fejlesztések elősegíthetik megfelelő fenntartásukat, felújításukat.

A módosítás régészeti lelőhelyet nem érint.

### **4.8. TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Taliándörögdi Helyi Építési Szabályzat módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (2) bekezdése szerint, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A termódosítás összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének elfogadásáról szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (MaTrT) és egyéb vonatkozó törvényekkel, rendeletekkel.

Budapest, 2021 július 23.

Bárdosi Andrea  
Vezető településrendező tervező  
TT/1 01-4073

## **MELLÉKLETEK**

Kt. határozat – előzetes döntés

**21/2021.(VII.13.) Ökt.sz. h a t á r o z a t o t**

Taliándörögdi község Önkormányzat képviselő-testülete:

1. támogatja a 41/2 hrsz-ú telek Különleges sportterületi besorolásának korrekciójára vonatkozó kérelmet a kialakult telekállapotokra tekintettel,
2. kiemelten támogatja a 41/2 hrsz-ú telken tervezett fejlesztést, azaz a volt Pegazus fogadó épületeinek átalakítását és jövőbeli funkcióját az előterjesztés mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv alapján, mely a település turisztikai kínálatát bővíti, ezért a Tanulmányterv tartalmával egyetért, a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. kezdeményezi az 1. és 2. pontoknak megfelelően a településrendezési eszközök módosítását az alábbiak szerint:
  - a) a 41/2 hrsz-ú teljes telek - a megközelítést biztosító teleknyél kivételével - Különleges beépítésre szánt sportterületbe (Ksp övezet) kerüljön, a korábbi telekalakítás szerint,
  - b) az Mk övezetből átkerült telekrész miatt új beépítésre szánt terület keletkezik, mely miatti min. 10 %-os zöldterület kijelölés, a Kiss János utca, Bem József utca vagy a Dózsa György utcai teresedések zöldterületbe sorolásával megoldható.
  - c) a HÉSZ Különleges sportterületre vonatkozó 14.§ (3) bekezdését a tervezett funkciókkal kiegészíteni szükséges
  - d) a hatályos terv óta megváltozott országos és helyi védett épületek besorolását az érintett terület közvetlen környezetében figyelembe kell venni és ez alapján a 41/2 hrsz-ú telek műemléki környezetbe való tartozását jelölni szükséges.
  - e) a településrendezési eszközök módosításának költségei az önkormányzatot nem terhelhetik,
  - f) előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, mivel a tervezett fejlesztés a környezetre káros hatással nem lesz.
  - g) a Településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. Tárgyalásos eljárással történik, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alapján.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel (Bárdosi Andrea egyéni vállalkozó) kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Mohos József polgármester

Határidő: azonnal