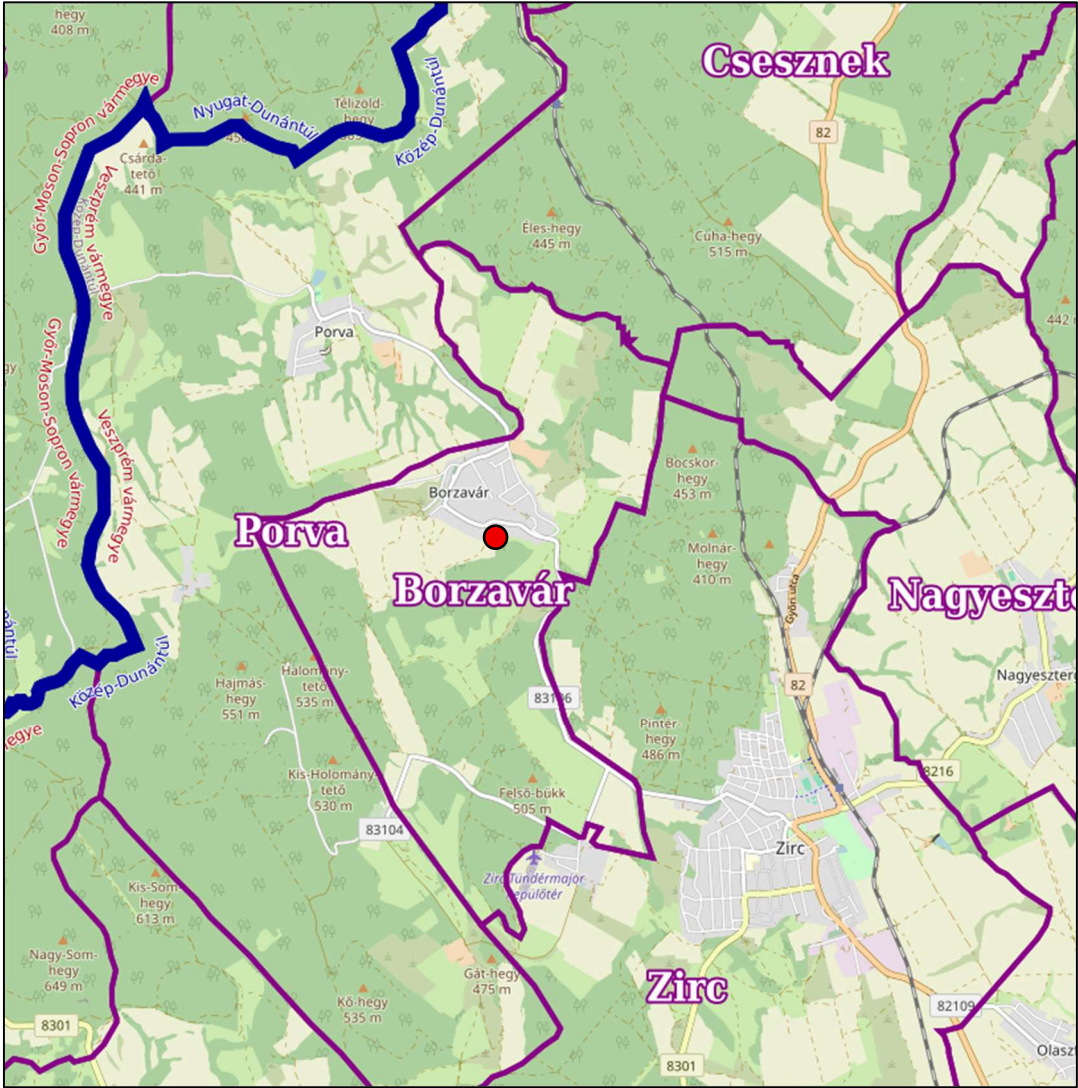


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Borzavár külterület, 093/2 hrsz-ú telekre vonatkozóan



Budapest, 2026 július

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Borzavár külterület, 093/2 hrsz-ú telekre vonatkozóan

(Rácz László kérelme)

Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

A Tanulmánytervet készítette:

Bárdosi Andrea

településrendezési vezető tervező (ev.)

TT/1 01-4073



Kolláth Krisztina

térinformatikai munkatárs

Tartalomjegyzék

Előzmények, a módosítás célja, a telepítési tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere

1. Az érintett terület rövid bemutatása
2. A terület és környezete vizsgálati bemutatása
3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása
5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló
9. Beépítési terv

Mellékletek

Borzavár Község Önkormányzat Képviselő-testületének határozata

Előzmények, a módosítás célja

A feladat Borzavár külterületén a belterülettől délre, jelenlegi Általános mezőgazdasági terület Má jelű övezetébe tartozó 093/2 hrsz-ú területen, erdős környezetben apartmanházak elhelyezésének biztosítása.

A Képviselő-testület a 64/2026. (V.28.) sz. határozatával a kérelmet előzetesen támogatta. A döntés tartalmazza, hogy az önkormányzat a terület tulajdonosával településrendezési szerződést köt, ennek melléklete kell, hogy legyen a jelen Telepítési Tanulmányterv.

A telepítési tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92.§-a azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészített ún. **Telepítési tanulmányterv (továbbiakban TTT)** szolgál. A TTT fogalmát a törvény 2.§ 17. pontja határozza meg:

„2. § 17. **telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

A Telepítési Tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ előírásai – kiemelten a (4) bekezdés és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül.

„(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.”

„7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.”

A Településrendezési eszközök módosításának megindításához (jelen esetben a Településtervbe történő beillesztéshez), azaz a Képviselő-testületi döntéshez TTT benyújtása szükséges, mely a megkötendő Településrendezési szerződés melléklete lesz.

A TTT szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett területen tervezett beépítést, valamint javaslatot tesz a területre tervezett új szabályozás koncepciójára.

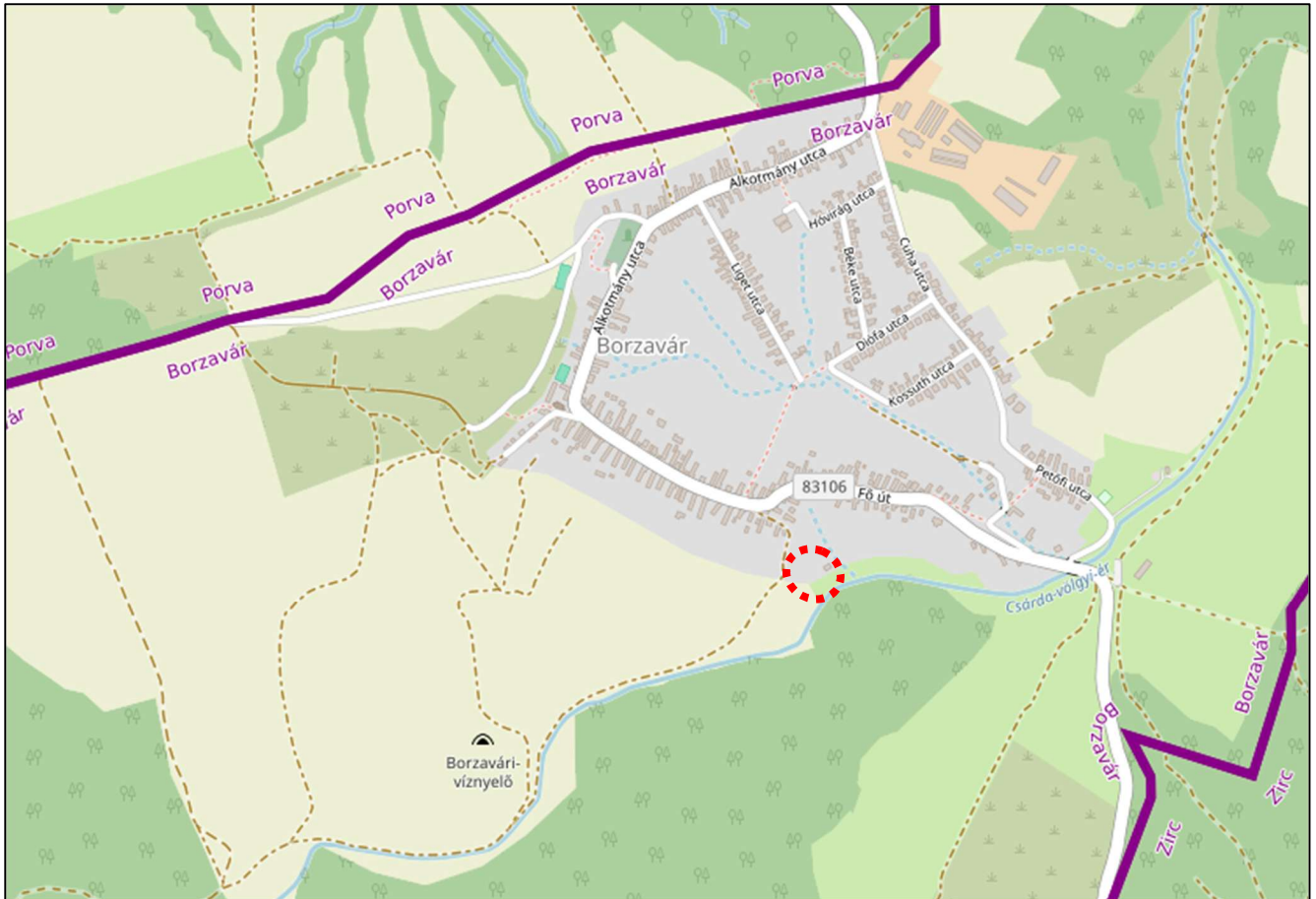
E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozásának módosítására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmányterv készítést követő Településrendezési eszközök módosítás (itt a Településterv elkészítés) véleményezési eljárása elkezdődhet.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

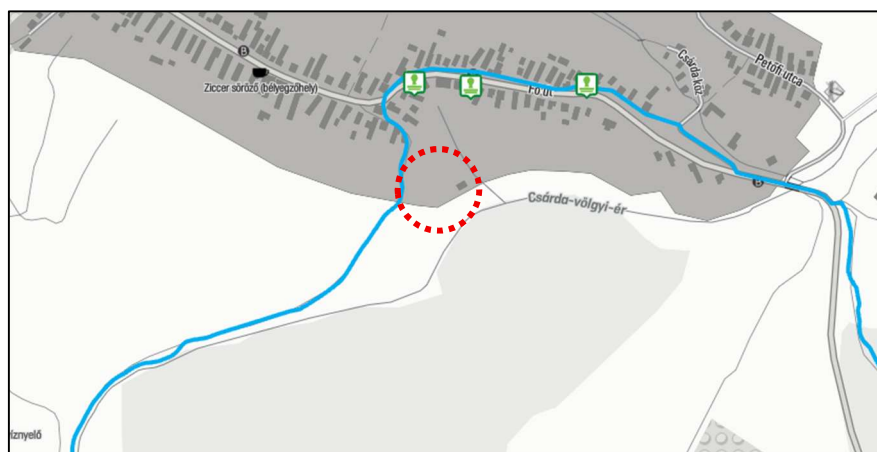
Borzavár a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém Vármegye zirci járásában fekszik.

Az érintett terület, azaz a 093/2 hrsz-ú telek Borzavár külterületén található, megközelítése a belterületről a Fő utca magasabban fekvő nyúlványa felől történik, a régi temető mellett. Innen ágazik lefelé a 094 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú út, e mellett található a 093/2 hrsz-ú legelő is, melynek összterülete 1,9235 ha.

Fontos megjegyezni, hogy a terület közvetlenül a 2025-ben módosított Országos Kéktúra nyomvonal mellett helyezkedik el (OKT 08-as szakasz), ugyanis az a Fő útról letérve a 094 hrsz-ú kivett, saját használatú úton (tulajdonos a Borzavári Önkormányzat) halad, nagy részben a Csárda-völgyi-ér (Borzavári ér) mentén. Az út a Városlőd és Zirc közötti útvonal része. A 094 hrsz-ú út északi erdősült része jelenleg csak korlátozottan járható.



Az érintett terület elhelyezkedése a településen
(Forrás: a címlapon is © [OpenStreetMap](#) közreműködők)



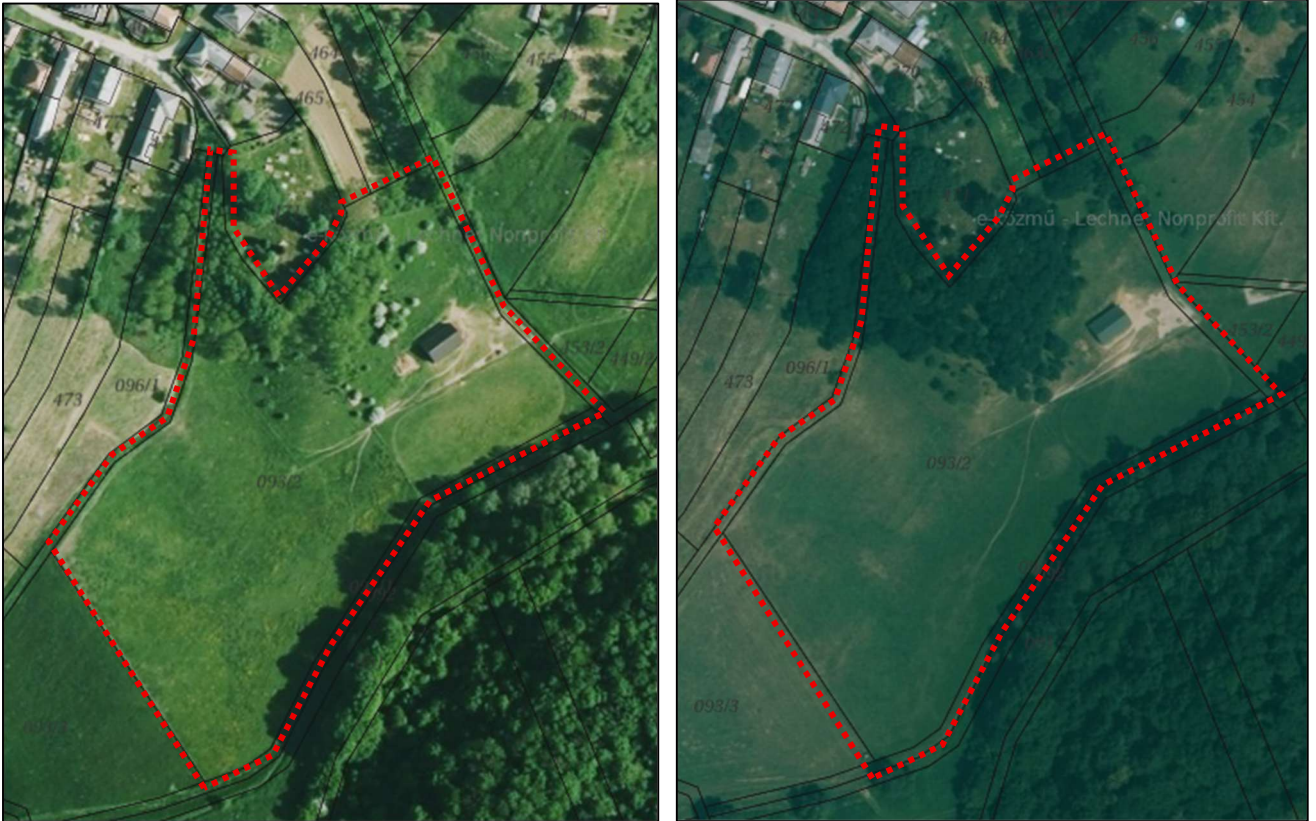
Az Országos Kéktúra nyomvonal térképe Borzaváron – az érintett terület jelölésével



Az érintett terület elhelyezkedése (E-közmű)



Az érintett terület elhelyezkedése a térségben ortofotón (E-közmű)



A terület jelenlegi állapota 2015-ben és 2025-ben (E-közmű ortofotó)

2. A terület és a környezete vizsgálati bemutatása

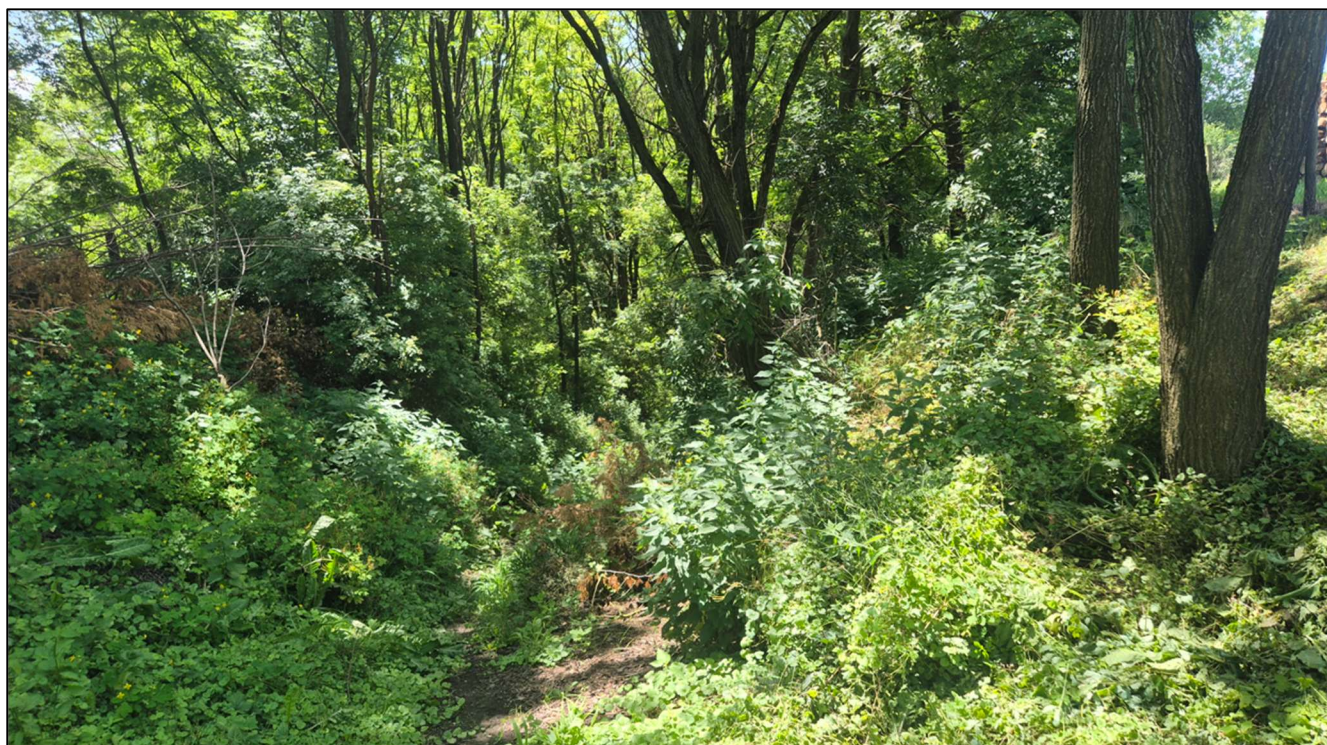
A település fő utcájáról (mely nevében is Fő utca) lehet az érintett területet megközelíteni, egy magasabban fekvő útról, ahol néhány ház után a burkolt út véget ér és már csak földúton lehet megközelíteni a régi temetőt és mellett indul egy meredek kikaposított erdei út. E mellett található meg a 093/2 hrsz-ú, csaknem 2 ha területű legelő, melynek beerdősült, meredek északi részén, azaz a temetőtől délre tervezett az apartmanházak elhelyezése. A terület keleti határán egy meglévő épület található, eredetileg istálló és szénatároló funkciónak épült.



A Fő utcáról kanyarodó útszakasz



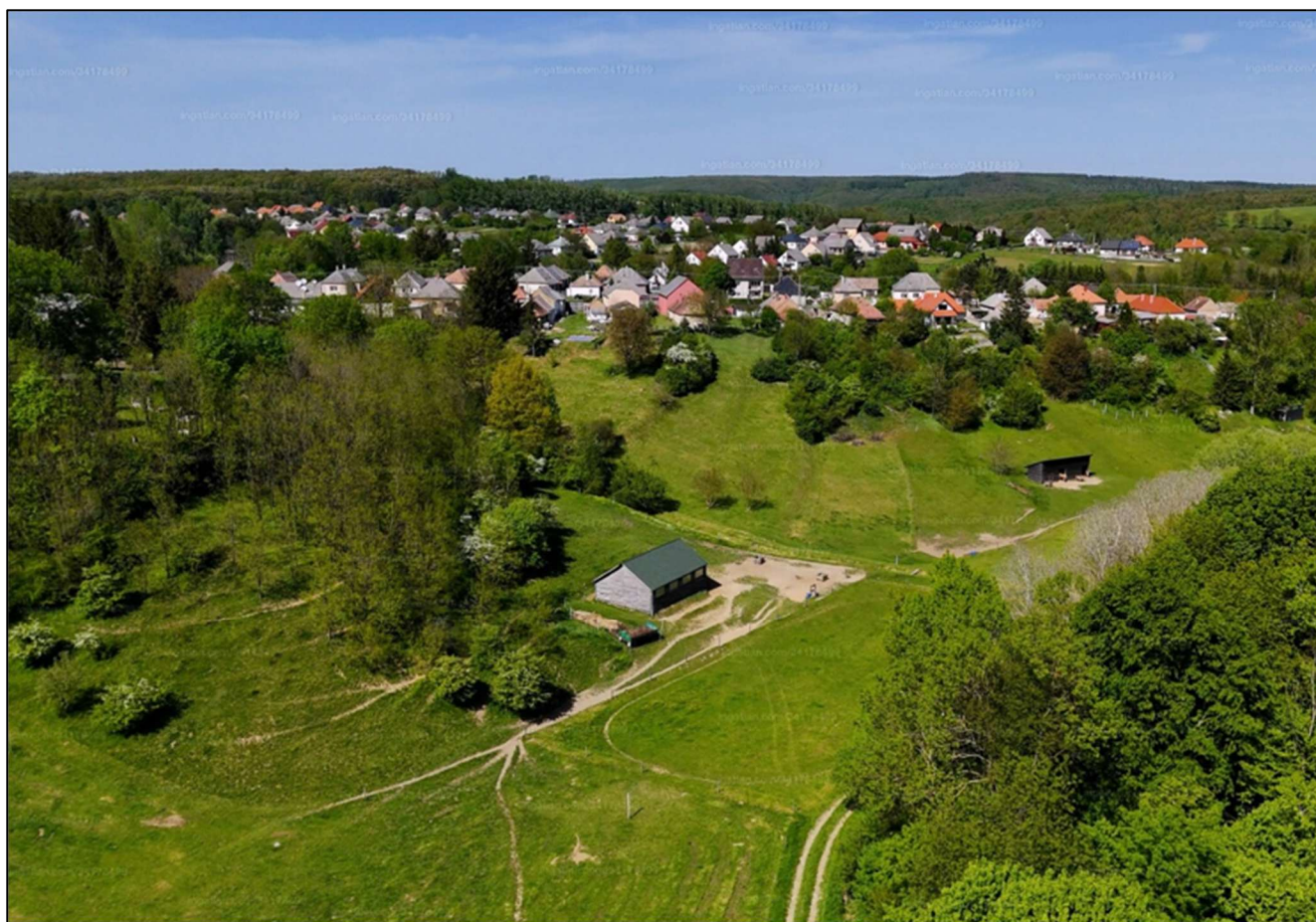
A Fő utcáról kanyarodó burkolt útszakasz vége – a temető bejáratához már nem vezet burkolt út



Az érintett területhez vezető erdei út (094 hrsz-ú út) – az Országos Kéktúra nyomvonal része 2025 óta



Az apartmanház lehetséges helye (2026 tavaszi fotó)



A legelő északi része – a fás-bokros terület az apartmanházak helyszíne (a fotó bal oldalán)

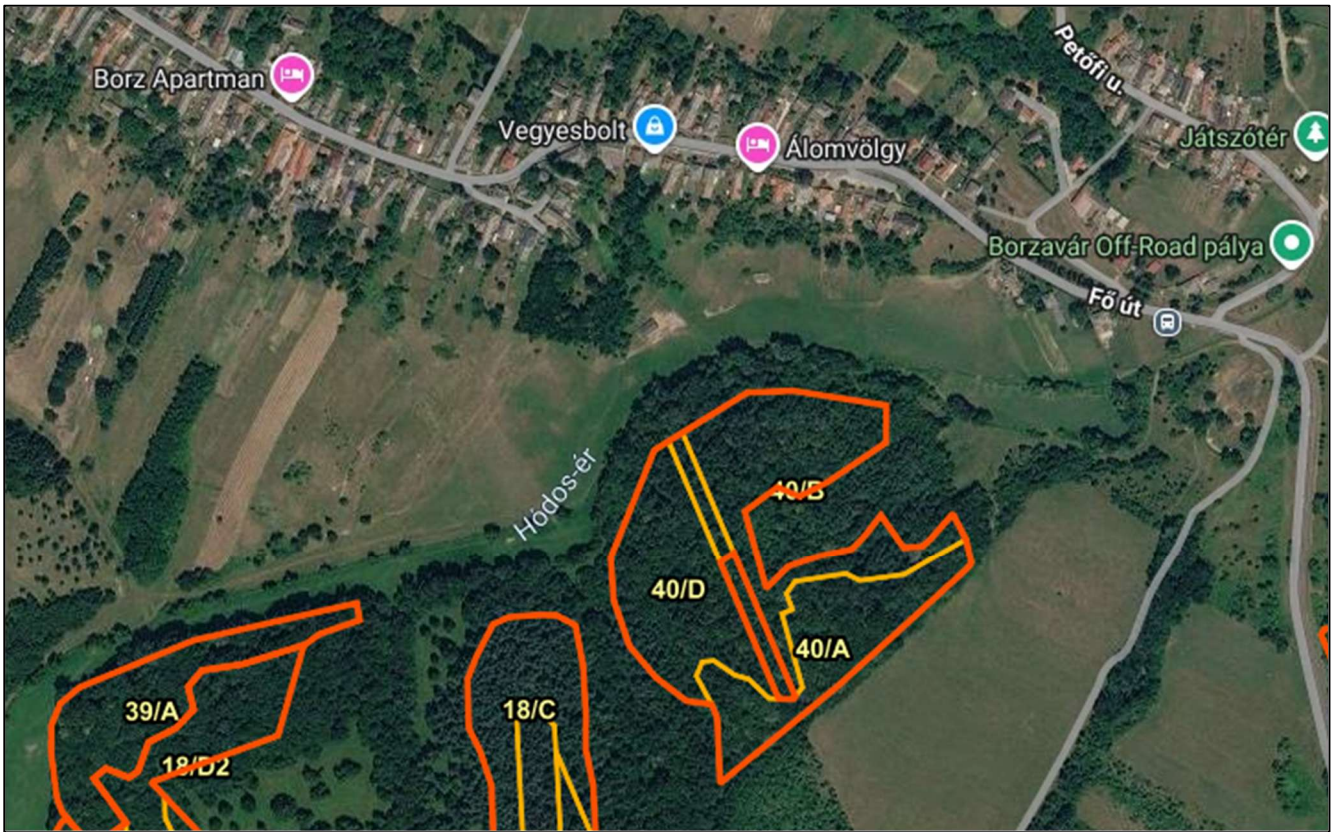


A meglévő gazdasági épület és környéke

A gazdasági épület, a 2000-es évek elején épülhetett, a jelenlegi tulajdonosnak rendelkezésére áll az épület engedélyezési terve, mely alapján a 6 m x 12,20 m, azaz 73,2 m² alapterületű épület szénatárolónak és istállónak épült. A tervlapon a 2001-es dátum szerepel, a 2005-ben készült ortofotó (E-Közmű) már ábrázolja az épületet, azonban az alaptérképen és az ingatlannyilvántartásban sem szerepel. Feltüntetése az építendő apartmanházakkal együttesen történhet meg.

Az ingatlan adatai a következők:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Minőségi osztály	Terület (ha, m ²)
093/2	Legelő	3 osztály	0,7775
		5 osztály	1,1460
		összesen:	1,9235

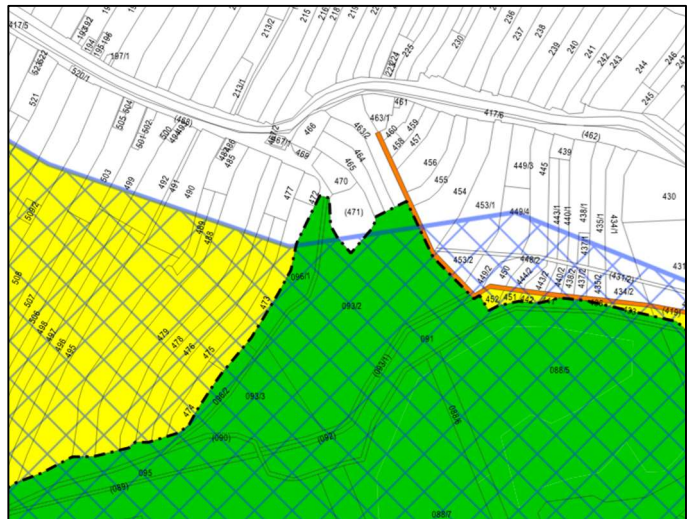


Adattári erdők térképe (erdoterkep.nebih.gov.hu/)

A Veszprém Vármegye Területrendezési tervében (VVMTRT) a telek északi része mezőgazdasági térségben, a déli része erdőgazdálkodási térségben fekszik. Országos övezetként az ökológiai hálózat magterülete és a tájképvédelmi terület övezete fed rá a területre, emiatt a tájbaillesztés különösen fontos szempont a telepítésnél.



A VVMTRT tervlap részlet

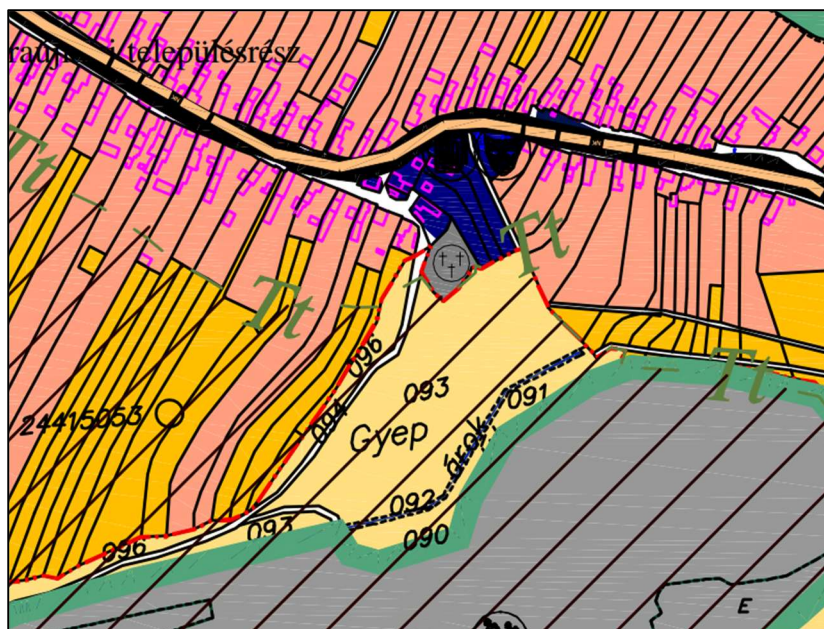


Az ökológiai hálózat pontosított magterülete (zöld)
a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Ig. adatszolgáltatása alapján

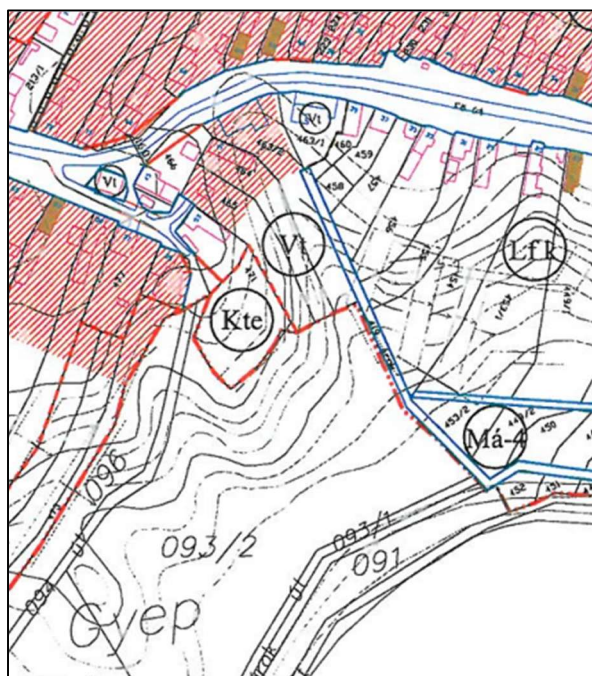
3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A **Településszerkezeti tervet** a Magyarország Fesztivál Kft. és a Tájéoló-Terv Kft. készítette 2005-ben, a 36/2005. (05.25.) sz. határozattal fogadta el Borzavár Község Önkormányzat képviselő-testülete. A **Helyi Építési Szabályzatot** a 11/2006. (IV. 27.) önkormányzati rendelettel módosított 10/2005.(VI.01.) önkormányzati rendeletként léptették hatályba.

Az érintett terület a hatályos tervben védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület, Má-1 jelű övezetben fekszik és ráfed a természeti terület jelölés.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete



A hatályos belterületi és külterületi szabályozási terv részlete

Az M-1 övezetre a HÉSZ 19. § és a 20.§ előírásai vonatkoznak, melyek a következők:

Mezőgazdasági rendeltetésű területek

19. §

- (1) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági övezetekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
- lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
 - önálló reklámhordozók, hirdető berendezések nem helyezhetők el.
 - vízfolyások mentén 50-50m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyepterület használat megőrizendő.
 - az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők.
 - a 100m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
- (3) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
- Má-1: védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet,**
 - Má-2: árutermelő mezőgazdasági övezet,
 - Má-3: lovasturisztikai mezőgazdasági övezet,
 - Má-4: belterületi mezőgazdasági övezet.
- (4) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m², szélessége min. 30m.
- (5) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	épület típus	beépíthető min. teleknagyság (m ²)	beépíthető min. telekszélesség (m)	beépítés módja	max. beépítési %	max. építmény magasság (m)
Má-1	G, L	50 000 (5 ha)	100	SZ	3,0	4,5
Má-2	G, L	30 000 (3 ha)	100	SZ	3,0	4,5
Má-3	G, L	100 000 (10 ha)	50	SZ	1	4,5
Má-4	-	-	-	-	-	-

SZ: szabadon álló

G: gazdasági épület

L: lakóépület

- (6) Az Má-1, Má-2 és Má-3 övezetekben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el. Az Má-3 övezetben ezen túlmenően a lovas-turizmushoz kapcsolódó létesítmények, szálláshelyek is elhelyezhetők.
- (7) Az Má-1, Má-2 és Má-3 övezetekben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re, az Má-3 övezetben 5m-re,
 - építési határvonal a hátsókerterben: a telek szélétől 10 m-re, az Má-3 övezetben 5m-re húzódik.
- (8) Mezőgazdasági területen lakóépület - a tájkarakter megőrzése érdekében - legfeljebb 200 m² földszinti nettó alapterületű lehet.
- (9) Az Má-1, Má-2 és Má-3 övezetekben több telekből álló birtoktest alakítható ki. A birtoktest méretének az Má-1 övezetben legalább 5 ha, az Má-2 övezetben 3 ha, Má-3 övezetben legalább 10 ha nagyságúnak kell lennie. Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább az 10 000 m²-t (1 ha-t) eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem korlátozza, ill. veszélyezteti. A birtokközpont telken a beépítettség a 30 %-ot nem haladhatja meg.
- (10) A birtokközpontban a beépített terület rész határain zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a zöldsáv kialakítására vonatkozó terveket (növénykiültetési terv) is. vonatkozó jogszabályok
- (11) A „Szabályozási terv— külterület” c. tervlapon (2.sz. melléklet) „látványvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-ként jelölt területeken épület, hírközlési antenna, -létesítmény nem helyezhető el, energia és hírközlő vezetékek terepszint alatt helyezhetők el.

Védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet (Má-1)

20. §

- (1) Az övezetbe a „Szabályozási terv— külterület” c. tervlapon (2.sz. melléklet) Má-1 jellel jelölt, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által természeti területként nyilvántartott, tájképi, természetvédelmi szempontból értékes mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan műtárgy, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja.

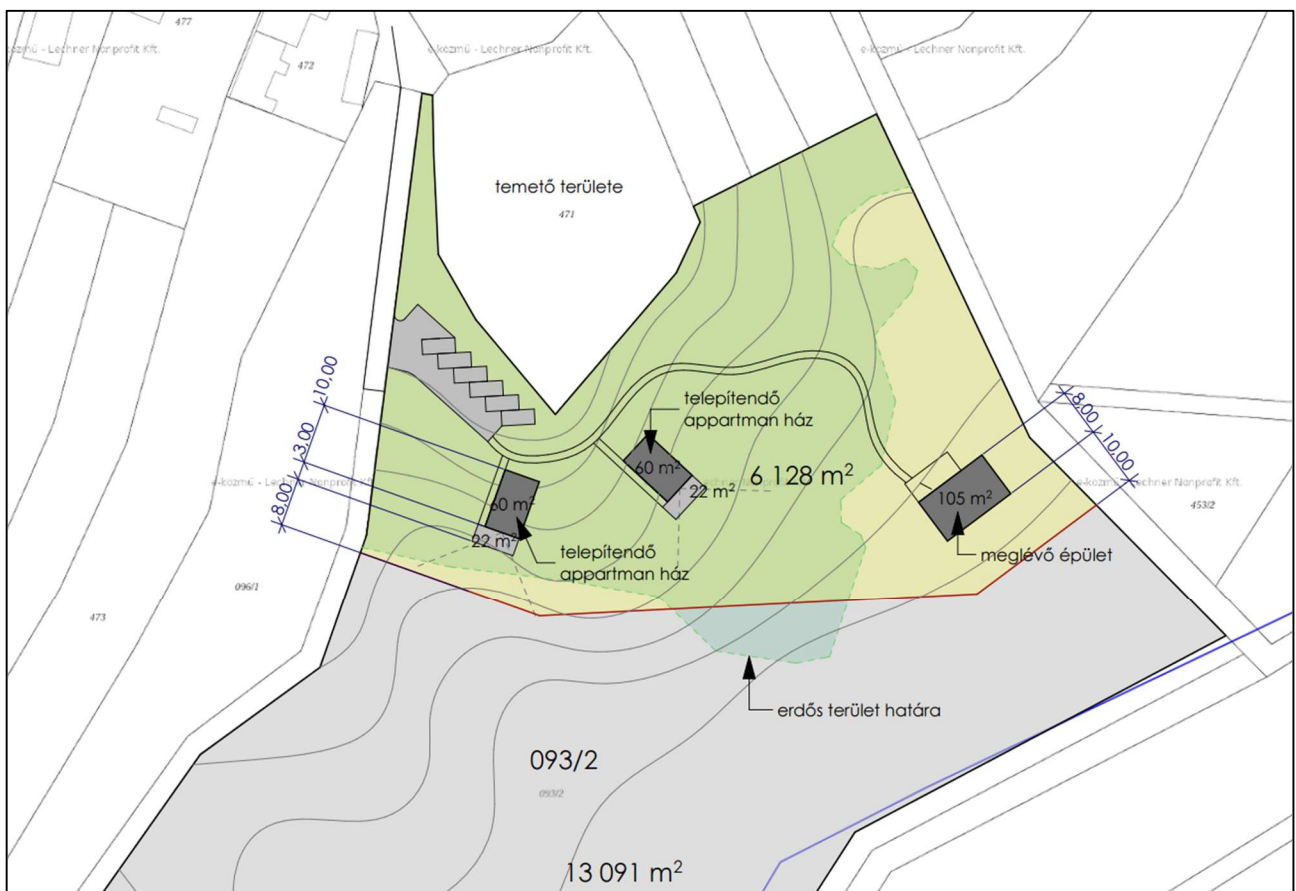
A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

- (3) *A 041/2 hrsz.-ú területen álló régi magtár az épület jellemzőinek megtartásával; építmény magasság, alapterület, anyaghasználat stb. felújítható mezőgazdasági gazdasági funkció vagy idegenforgalomhoz kapcsolódó funkció céljára.*
- (4) *Az övezet teljes területén átjárható állomás nem helyezhető el, energia és hírközlő vezetékek terepszint alatt helyezhetők el.*
- (5) *Az övezetben kerítések csak a beépített, művelésből kivont udvarok körül létesíthetők.*
- (6) *Az övezetben a gyepterület megváltoztatása, ill. közmű és közút építése a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.*
- (7) *Az övezetben az OTÉK 32.§-ában felsorolt építmények közül nyilvános illemhely nem helyezhető el.*
- (8) *Az övezet területén ösztönözni kell az extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodást.*

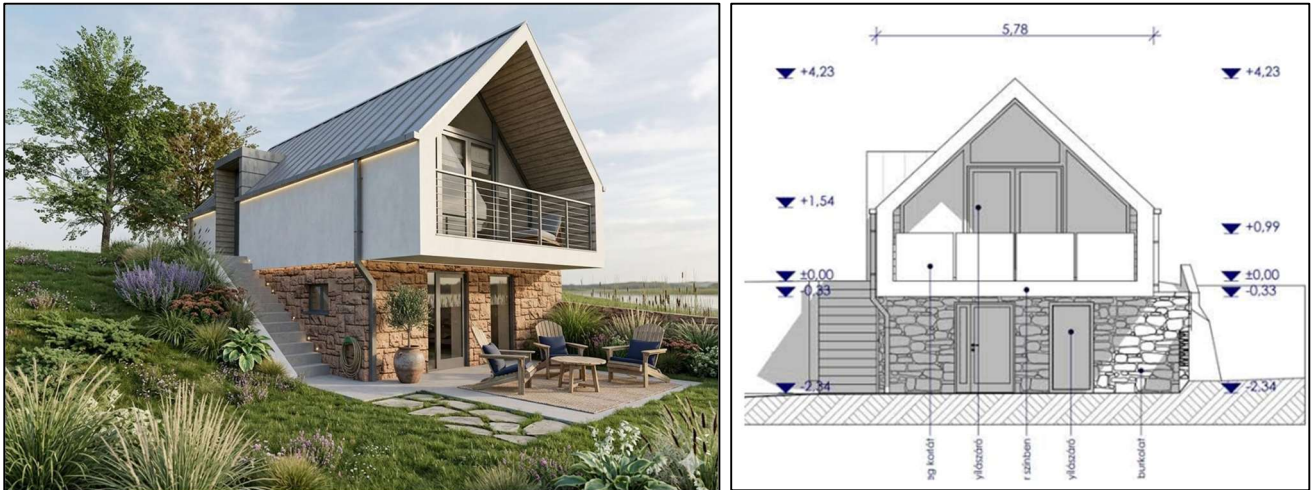
Az M-1 övezetre vonatkozó beépítettségi mutatóknak a meglévő épület megfelel, apartmanház azonban az M-1 övezetben nem helyezhető el.

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

A feladat Borzavár külterület középső részén, a belterülettől délre a 093/2 hrsz-ú telken szállás jellegű épületek elhelyezhetősége, a kapott telepítési koncepció alapján. Ebben 2 db max. 60 m² alapterületű apartman épület szerepel a telek északi, erdőszűlő részén elhelyezve, a rétegvonalakra ültetve. A meglévő épület egyelőre tárolóként hasznosul, később közösségi célú vagy szintén szállás jellegű használat az elképzelés. A temető mellett induló 094 hrsz-ú útról nyílóan egy max. 6 fős parkoló létesül. Az apartmanokról is rendelkezésre áll egy előzetes látványterv és homlokzati terv.



Telepítési koncepció részlet (tervező: Ráskai Balázs)



A telepítendő épület látványterv, homlokzata

A telepítési koncepció alapján a beépítettségi adatok a következők:

Becsült bruttó beépített terület:	225 m ²
Teraszok által beépített terület	44 m ²
Összes beépített terület:	269 m ²
Becsült kialakítandó telek terület:	6100 m ²
Tervezett beépítettség:	4,40 %

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A tervezett szállásépületek mezőgazdasági területen nem helyezhetők el, ezért a területet Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület Kb-Tur javasolt sorolni. A tervezett rendeltetés elsődlegesen turisztikai célú, mezőgazdasági funkcióhoz nem kapcsolódik, ezért a különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület kijelölése a tervezett használatnak jobban megfelel, mint a mezőgazdasági övezet fenntartása.

A fejlesztés elhelyezkedése az Országos Kéktúra útvonala mellett a turisztikai rendeltetést településszerkezeti szempontból is indokoltá teszi.

A tervezett terület 6128 m², a telek többi területe (1,3 ha) a tervezés alatt álló településtervben tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe kerül a magterületi érintettség és a legelő művelési ág miatt.

A kijelölt terület a teljes ingatlan legkevesbé mezőgazdasági hasznosítású része, részben már beerdősült, közvetlenül kapcsolódik a meglévő gazdasági épülethez és a meglévő feltáró úthoz. A fejlesztés így nem igényli a legelőterület további feldarabolását vagy új feltáró út létesítését.

Jelen Telepítési Tanulmányterv feladata tehát a fentiek alapján a 093/2 hrsz-ú telek északi, kb. 6128 m²-es területének általános mezőgazdasági terület Má-1 jelű övezetből Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület Kb-Tur jelű övezetbe történő sorolása a készülő Településtervben és a területen apartmanházak építésének biztosítása.

A szükséges átsorolandó terület a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdése csak legalább ugyanakkora területű csereterület egyidejű kijelölésével lehetséges illetve legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértéket kell pótolni. A csereterületet már a hatályos tervben a Borzavári-ér mentén kijelölt különleges beépítésre szánt sportterület (Ksp-2 építési övezet) mely a mai 041/4-5 hrsz-ú telken került kijelölésre kb. 1,65 ha területtel. Ez a terület mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra, mely a készülő településtervben Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület.

Borzavár más területein ilyen Különleges beépítésre szánt Turisztikai terület nincs, ezért a készülő HÉSZ-be is be kell vezetni.

A javasolt előírás az alábbi:

„A Kb-Tur jelű beépítésre nem szánt különleges turisztikai területen szálláshely szolgáltató épületek és kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épület helyezhetők el. Az övezetben legfeljebb három apartman rendeltetésű épület vagy kettő apartman és egy közös használatú kiszolgáló rendeltetésű épület létesíthető.”

A HÉSZ mellékletében külön lesznek a beépítési paraméterek, ezek:

- szabadonálló beépítési mód,
- legfeljebb 5 %-os beépítési mérték,
- legfeljebb 4,5 m párkánymagasság, legfeljebb 8,0 m az épület legmagasabb pontja (a megküldött homlokzati adatok alapján, a lejtő aljától számítva).
- A zöldfelület mértéke min. 80 %, melyen belül az erdőszült telekrészek megtartandók.

A párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja TÉKA szerinti fogalom, a készülő HÉSZ már ezeket fogja tartalmazni.

A HÉSZ készítése során indokolt lehet a HÉSZ-ben meghatározni, hogy a meglévő épületen kívül az apartmanházak alapterülete legfeljebb 60 m² lehet, ezt majd az illetékes államigazgatási szervek véleményei tükrében lehet eldönteni.

A végleges szabályozás során ugyancsak indokolt lehet építési hely kijelölése, illetve a természetvédelmi kezelési szempontoknak megfelelő további beépítési feltételek meghatározása.

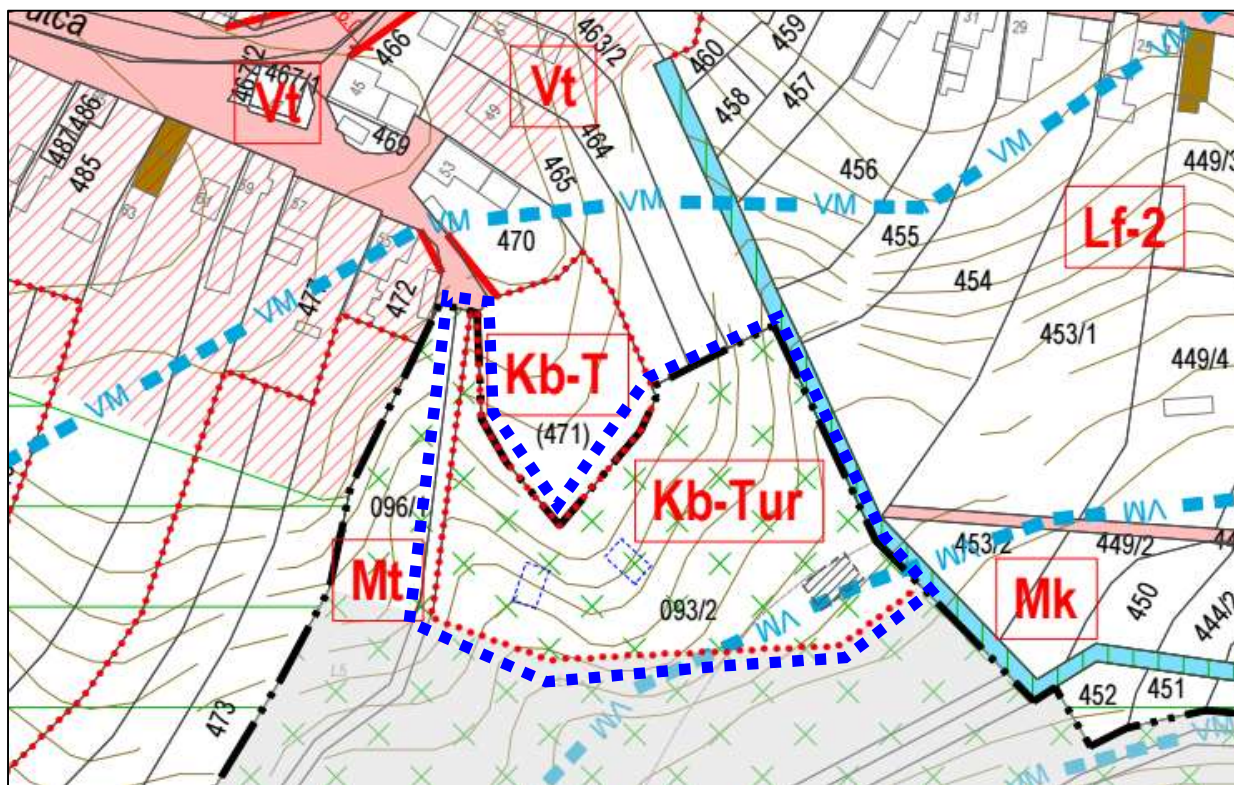
A terület – mint említettük az országos ökológiai hálózat magterületébe esik és tájképvédelmi terület is, ez utóbbi a teljes közigazgatási terület. Az épületelhelyezés tájképi és természetvédelmi indokolását a készülő Településtervezési terv részletesen tartalmazni fogja. A legfontosabb szempontok az alábbiak:

- Az épületek a terepvonalakhoz igazodva, részben a növényállomány takarásában kerülnek elhelyezésre, ezért távolabbi nézőpontból a tájképi hatás korlátozott.
- A 4,5 m párkánymagasság biztosítja a hagyományos magastetős épülettömeg kialakítását, ugyanakkor megakadályozza a tájképet zavaró túlzott épületmagasság kialakulását.
- A legmagasabb pont 8,0 m-ben történő meghatározása a lejtős terepre telepített épület sajátosságából következik, a terepkapcsolatos alsó szint miatt. A megengedett érték nem eredményez a környezethez képest aránytalan épülettömeget.
- A fejlesztés kizárólag a telek északi részének kis területét érinti, a telek döntő része továbbra is tájgazdálkodási mezőgazdasági terület marad.

A területhasználat az új Településtervezési tervben a Településfejlesztési tervben jelenik meg, melynek részlete az alábbi:



A Fejlesztési terv részlete a tervezett turisztikai területtel



Szabályozási terv módosítási javaslata

JELMAGYARÁZAT**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet jele
- Szabályozási szélesség
- Nem közlekedési célú közterület, zöldterület
- Közlekedési célú közterület
- Tervezett gyalog- és kerékpárút
- Helyi védett épület
- Alaptérképen fel nem tüntetett meglévő épület
- Tervezett épület
- Tervlapon szabályozott terület határa

MÁS JOGSZABÁLYBÓL ADÓDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Ex lege védett forrás
- Vízminőség-védelmi terület
- Ökológiai hálózat magterület
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosó
- Ökológiai hálózat pufferterület

ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Belterületi határ
- Megszűnő belterületi határ
- Javasolt belterületi határ
- Megszüntetésre javasolt telekhatár
- Javasolt telekhatár

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Különleges terület, turisztikai terület
- Különleges terület, vadgazdálkodási központ
- Különleges terület, mezőgazdasági üzemi terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

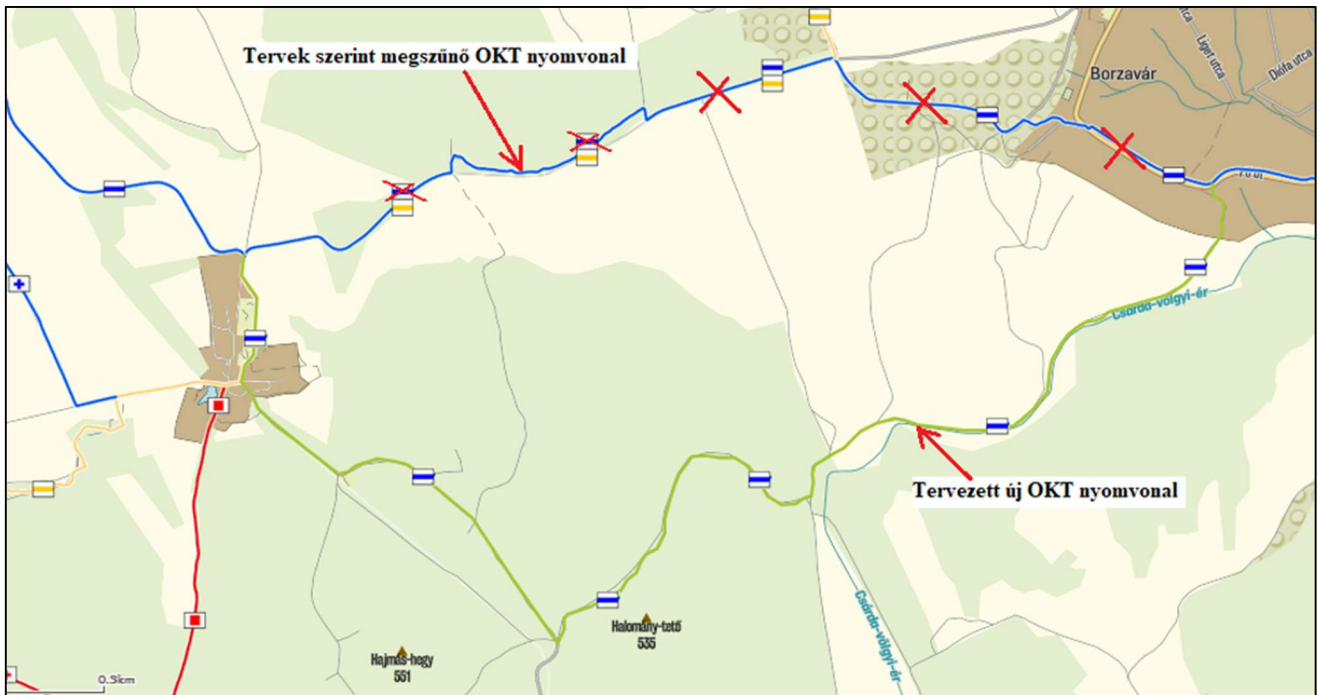
- Zöldterület, közpark
- Közlekedési terület, közúti
- Vizgazdálkodási terület
- Védelmi célú erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertész mezőgazdasági terület
- Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület
- Különleges turisztikai terület
- Közműterület

A készülő Szabályozási terv jelmagyarázata

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett módosítás a település fő közlekedési rendszerét nem érinti, közlekedési fejlesztést nem tesz szükségesé. A területen a telepítési koncepció szerint a 094 hrsz-ú út mentén 6 db parkoló lesz lépcsőzetesen a domborzati viszonyokat is figyelembevéve kialakítva, mely az egy egységes apartmanházak alapterületét tekintve megfelelő, a burkolt felületet azonban minimalizálni szükséges.

Az érintett területet megközelítő 094 hrsz-ú önkormányzati út egyben az Országos Kéktúra 2025-ben módosított nyomvonalának része. Korábban a nyomvonal a Fő utcán, a templom előtt, majd Szépalmapusztá felé vezető úton haladt.



Az Országos Kéktúra nyomvonal módosítása 2025.

A módosított útvonal a Fő utca 468 hrsz-ú közterületi nyúlványán éri el a 094 hrsz-ú utat, amelynek erdősült, meredek szakasza jelenleg korlátozottan járható. Ezt követően a nyomvonal a Csárda-éri árok mentén természetközeli és tájképi szempontból kedvezőbb környezetben halad tovább Szépalmapusztá irányába.

Mivel a fejlesztés az Országos Kéktúra nyomvonalának közvetlen közelében helyezkedik el, ezért a tervezett szálláshely-fejlesztés a térség gyalogos turizmusát is szolgálja.

Az érintett terület vezetékes és egyedi közművekkel is jól ellátható, a feltételek tisztázása folyamatban van.

A tervezett beépítés nem igényel humáninfrastruktúra-fejlesztést.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A módosítás környezeti hatásai csekély mértékűek, megfelelő telepítési és természetvédelmi feltételek mellett jelentős kedvezőtlen hatás nem várható.

Az érintett területen a javasolt HÉSZ -tervezet környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett telkek területe nem kerül a termőföldből kivételre, csak az épületek területére kell megkérni a végleges más célú hasznosítást.

Az ökológiai hálózat magterületére a fejlesztés kedvezőtlen hatással nem lesz. A fejlesztés ugyan jár minimális fakivágással, de a területen meglévő faállomány nem jelentős és kifejezetten az erdősült jelleg megtartása a cél.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a területen, valamint közvetlen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található. Műemlék Borzaváron nem található, helyi védett épületek a Fő utcán találhatóak, de ezekre a fejlesztés nincs hatással.

9. Beépítési terv

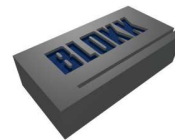
A 4. fejezetben bemutatott Telepítési koncepció a beépítési tervben elvárt fő elemeket teljesíti. A következő oldalon a teljes Telepítési Koncepció bemutatásra kerül.

Budapest, 2026 július 17.



Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073

becsült bruttó beépített terület: 225 m²
 teraszok által beépített terület: 44 m²
 összes beépített terület: 269 m²
 becsült kialakítandó telek terület: 6100 m²
 tervezett beépítettség: 4,40 %



építtető:

Rácz László
 xxxx Győr
 xxxxxxxxxxxxxx

épület megnevezése, helye:

8428 Borzavár
 külterület
 hrsz.:093/2

**APARTMAN
 HÁZAK**

felelős tervező:

Ráskai Balázs
 okl. építész tervező
 É-08-0468

9030 Győr,
 Pénzverem utca 35.
 tel.:+36 30 246-1481

munkaszám:

2026/148

tervfajta:

telepítési koncepció

dátum:

2026. július 8.

lépték:

1:1000

rajz megnevezése:

HELYSZÍNRAJZ
 2. változat

rajzszám:

é-3



XXX

Hírköz
 Szénh

MELLÉKLET

Borzavár Község Önkormányzat Képviselő-testületének határozata

**BORZAVÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**
8428 Borzavár, Fő út 43.

K I V O N A T

Borzavár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. május 28-i ülésének jegyzőkönyvéből

**Borzavár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
64/2026. (V.28.) határozata**

a településterv készítésével összefüggő döntés meghozataláról

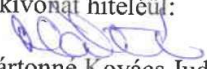
- 1./ Borzavár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1-4. melléklete alapján a településterv készítése kapcsán beérkezett 8. sorszámú lakossági kérelmet támogatja, azt amennyiben annak jogszabályi akadálya nincs, a településtervben figyelembe kell venni.
- 2./ Borzavár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy jelen döntést a településtervet készítő tervezőknek (KÖRNYEZETTERV Kft., 1149 Budapest, Várna utca 12-14.) megküldje.
- 3./ Borzavár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét, hogy a tárgyi kérelem kapcsán a Kérelmezővel megkötendő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet 56/A. §-a szerinti településrendezési szerződést készítse elő jóváhagyásra.

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Skobrák Viktória polgármester
3./ pont esetében: Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 60 napon belül

Skobrák Viktória sk.
polgármester



Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Mártonné Kovács Judit
önkormányzati ügyintéző

