



VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE

8314 Vonyarcvashegy, Kossuth út 42.
Tel.: 83/348-033., E-mail: 83/548-021., KRID: 447853996,
polgarmester@vonyarcvashegy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. március 3-ai rendkívüli nyilvános képviselő-testületi ülésére

Az előterjesztést készítette: dr. Tüske Róbertné jegyző,
Fogarasi Andrea műszaki referens.
Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárásban.

Tisztelt Képviselő-testület!

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 85/2021. (VIII. 9.) számú képviselő-testületi határozatával döntött a helyi építési szabályzat módosításának megindításáról, tárgyalásos eljárásban.

A tárgyalásos eljárásban az alábbi pontok kerültek jóváhagyásra, és került megindításra az eljárás:

- a Vt-1 építési övezet beépíthetőségének 40 %-ról 45 %-ra történő módosítása,
- a 2028. hrsz-ú ingatlan keleti oldalán található, a Meredély út részére történő útszélesítés szabályozásának törlése,
- új zöldterület kijelölése a 914/3. hrsz-ú ingatlanon.

Mivel a módosítás során a település belterületén, a közigazgatási határtól 200 méteren belül új beépítésre szánt terület kijelölése történe meg a 2028. hrsz-ú földrészletet érintően, a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet alapján területrendezési hatósági eljárást kellett lefolytatni, melyet a képviselő-testület a 112/2021. (X. 14.) számú határozatával jóváhagyott.

A képviselő-testület a 14/2022. (I. 27.) számú képviselő-testületi határozatával a településrendezési eszközök 2021. évi 2. módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetést és véleményezési szakaszt lezárta.

Mivel az egyeztetés során lakossági vélemény nem érkezett, a képviselő-testület elfogadta a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban beérkezett államigazgatási véleményeket és a képviselő-testület az államigazgatási szervek, valamint a települési főépítész és a tervezők véleménye alapján nem tartotta szükségesnek környezeti értékelés lefolytatását, a képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert, hogy végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezze az állami főépítési hatáskörben eljáró Zala Megyei Kormányhivatalnál.

A képviselő-testület a 16/2022. (II. 16.) számú határozatával a módosításhoz kapcsolódóan a 2007/1., 2028., 914/3. és a 1290/2. hrsz-ú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, turisztikai fejlesztés támogatása céljából.

Az egyeztető tárgyalás megtartására 2022. február 17-én került sor, a tárgyaláson elhangzott észrevételek alapján megállapításra került, hogy a tervdokumentáció pontosítása volt szükséges, az átdolgozott tervdokumentációt a tervező 2022. február 18-án benyújtott, mely az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az állami főépítész véleménye a ZA/010/114-18/2022. szám alatt 2022. február 24-én megérkezett, a záró szakmai vélemény alapján az állami főépítész a tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelt, javasolja a képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását. A záró szakmai vélemény az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A településrendezési terv módosítása folyamatában a szerkezeti terv módosítását határozattal, a helyi építési szabályzat módosítását önkormányzati rendeletet kell jóváhagyni.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 43. § (2) bekezdésben foglalt rendelkezések alapján a polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítész hatáskörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítész hatáskörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

A Korm. r. 43. § (4) bekezdése alapján a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.

HATÁROZATI JAVASLAT:

- a) Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja, hogy Vonyarcvashegy Nagyközség Településszerkezeti Terve jelen határozat 1. mellékletében megjelölt területre vonatkozóan a mellékletekben foglaltak szerint módosul.
- b) A képviselő-testület jóváhagyja, hogy Vonyarcvashegy Nagyközség Településszerkezeti Tervének 3. mellékletében szereplő Változások bemutatása jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
- c) A képviselő-testület jóváhagyja, hogy Vonyarcvashegy Nagyközség Településszerkezeti Tervének 4. mellékletében szereplő területi mérlege jelen határozat 3. melléklete szerint módosul.

Határidő: 2022. március 3.

Felelős: Pali Róbert polgármester.

Mellékleten a képviselő-testület elé terjesztem a rendelet-tervezetet, az alábbi indokolással:

A rendelet-tervezet általános indokolása:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése alapján: „A települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.”

A 85/2021. (VIII. 9.) számú képviselő-testületi határozattal eldöntött településrendezési eszközök módosítása történik meg, a Korm. r-ben szabályozott jogalkotási eljárás lezárását követően, a helyi építési szabályzat módosításával.

A rendelet tervezet részletes indokolása:

1. §-hoz:

Az Ör. 19. § (1) bekezdés a) pontját módosítja a beépítettség mértéke vonatkozásában.

2. §-hoz:

Az Ör. 2. mellékletét képező „SZA-2 Belterületi és part menti szabályozási terv” tervlapját módosítja.

3. §-hoz:

Az Ör. hatályba lépését szabályozza.


1. melléklethez:


A tervezett szabályozási terv részletet tartalmazza.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. A hatásvizsgálati lap az előterjesztés mellékletét képezi.

Vonyarcvashegy, 2022. február 28.

Tisztelettel:


Pali Róbert
polgármester



Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

A rendelet megalkotója: Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete.

A rendelet-tervezet címe: Vonyarcvashegy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (X. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi-gazdasági hatása:

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása meghatározó a település arculata, az épített környezet alakulása vonatkozásában, mivel a magasabb szintű jogszabályban rögzített szabályozás és a lakossági igények alapján hosszabb távra meghatározza a településfejlesztés irányvonalát. Jelen rendeletmódosítás társadalmi-gazdasági hatása nem mérhető, mivel eddig is volt hatályban hasonló körben rendelkezés.

Költségvetési hatása:

Költségvetési hatása a rendelet megalkotásának nincs.

Környezeti, egészségi következményei:

Környezeti, egészségi következménye a rendelet megalkotásának nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása a rendelet megalkotásának nincs.

Egyéb hatása:

Egyéb hatása a rendelet megalkotásának nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége:

A rendelet megalkotása lehetőség az önkormányzat számára, ha viszont élni kíván a lehetőséggel, akkor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján és a vonatkozó végrehajtási rendeletek szerint kell meghatározni a szabályokat.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:

A rendeletmódosítás elmaradása esetén marad a jelenleg hatályos szabályozás.

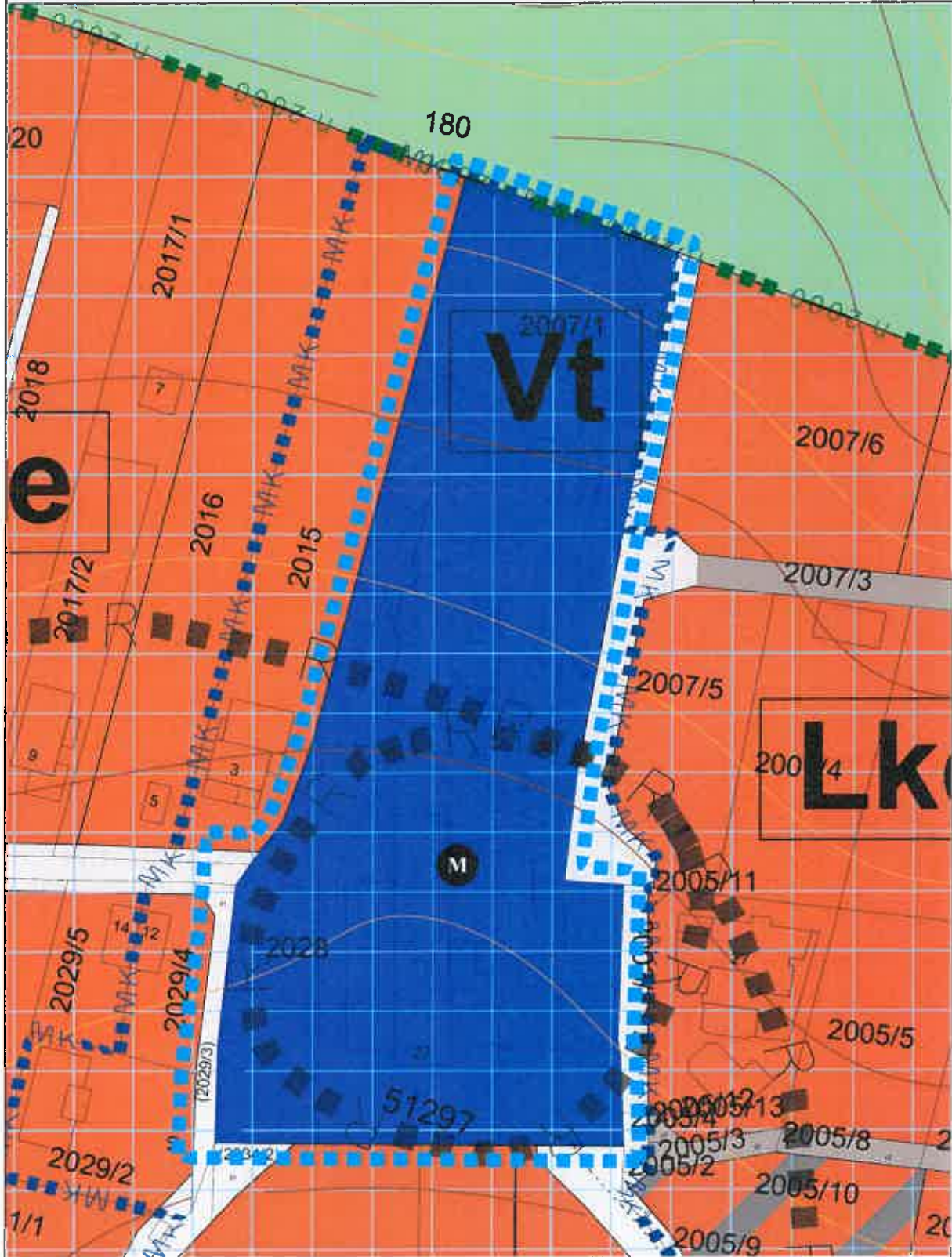
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

A rendelet a meglévő szervezeti-, személyi-, tárgyi- és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

**VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG
SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

Módosítási terület:

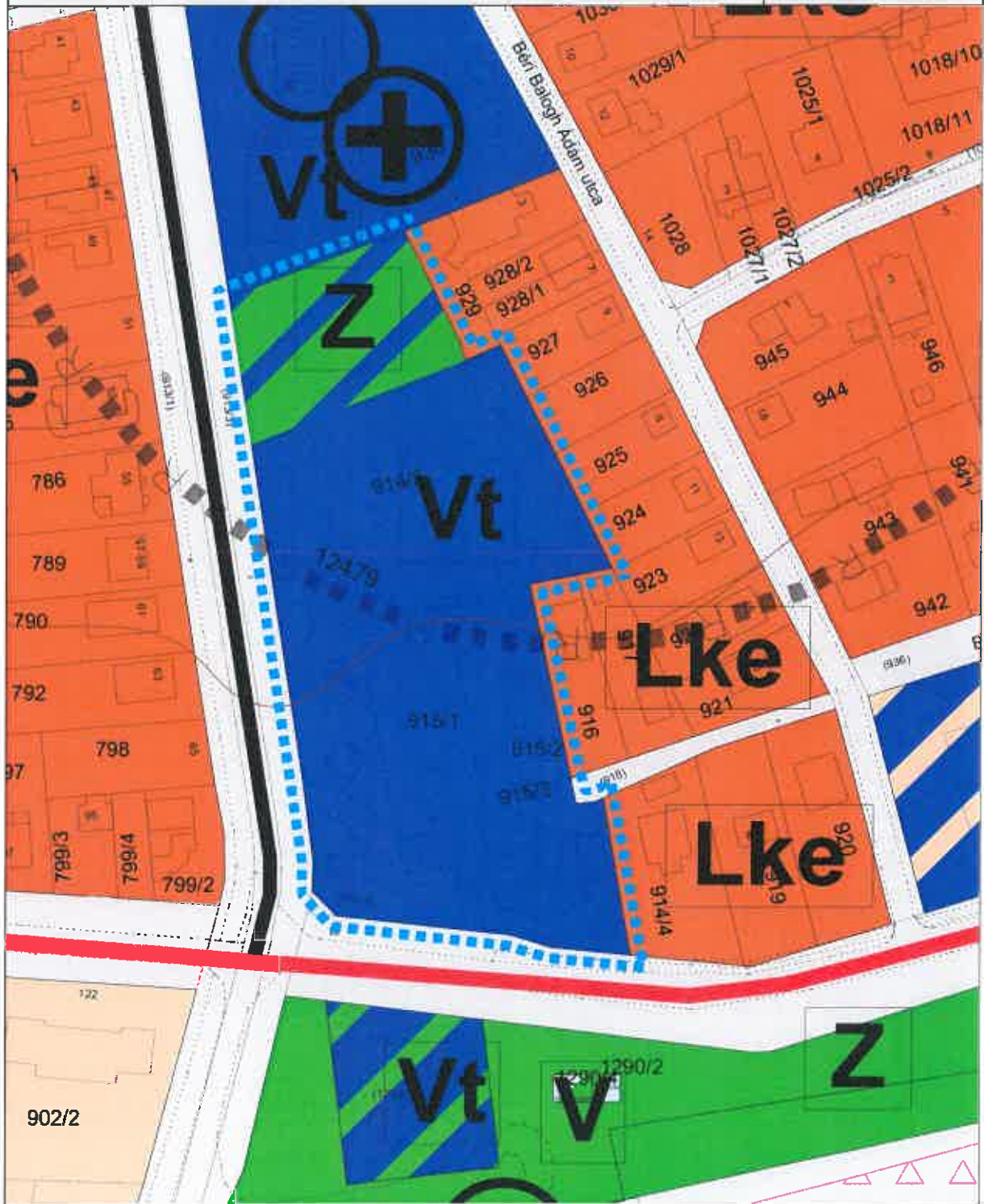
1.1.



VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG
SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Módosítási terület:

1.2.



VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

A jelenleg hatályos településrendezési tervek 2004-ben készültek, amelyek azóta több ízben is módosultak. Jelen felülvizsgálatot a jogszabályváltozások mellett az önkormányzati és lakossági igények idézték elő, ami a település szerkezetében kisebb átalakulást eredményez.

A hatályos településszerkezethez képest tervezett változások:

- a lakóterületek vonatkozásában:
 - a tervezett kertvárosias lakóterületek mérete nő az üdülőházas üdülőterületek lakóterületbe sorolásával
 - a településközponti funkciókat ellátó intézmények (iskola, művelődési ház) övezeti előírásainak pontosítása miatt csökken a lakóterületek mérete, mivel azok terület-felhasználása módosul (Vt).

- a vegyes területek vonatkozásában:
 - a településközponti funkciókat ellátó intézmények (iskola, művelődési ház) lakóterületből való átsorolásával nő a vegyes területek mérete
 - a Petőfi Sándor utca - Béri Balogh Ádám utca - Telenkó utcai tömb (fejlesztése tervezett, legmegfelelőbb a vegyes területhasználat
 - a főút és a Temető utca sarkán (a temető közvetlen szomszédságában) az eddig közlekedési területbe beágyazódó kereskedelmi ingatlan övezeti besorolása pontosodik a tényleges használat szerint.
 - a vonyarcvashegyi rendezvényterületén tervezett termelői piac kialakítása érdekében nő a vegyes területek mérete
 - a Meredély utcában az út szükséges szélességének felülvizsgálata alapján nő a vegyes területek mérete Zenit Hotel telkét érintően
 - a Kossuth Lajos utcában a zöldterület növekedése miatt a vegyes terület kis mértékben csökken

- különleges területek vonatkozásában
 - a Fürdő utca menti kikötőterület övezeti besorolása igazodik a balatoni Vízpart rehabilitációs tanulmánytervben előírtakhoz, így a különleges kikötőterületbe sorolt part menti rész beleolvad a szomszédos zöldterületbe
 - szintén a Vízpart rehabilitációs tanulmánytervben előírtak szerint az újonnan kialakított nyugati kikötőterület szomszédságában új szabadidőközpont került meghatározásra

- a közlekedési terület vonatkozásában:
 - a déli településrészen a Petőfi Sándor utca mentén új gyűjtőútvonal kerül meghatározásra, mely északi irányban (a nyugati településhatár mentén) visszaköt a 71. sz. főúthoz.
 - pontosodik az országos kerékpárút Vonyarcvashegyet érintő szakaszának nyomvonala

- a strand bejáratának környezetében a fejlesztési szándékok szerint nő a közlekedési területek nagysága (parkoló)
- pontosodnak a kiszolgáló utak határai és területigényei
- a zöldterületek vonatkozásában:
 - a szennyvíz átemelő telkének övezeti besorolása változik, és kikerül a zöldterületből
 - a strand melletti kikötőterület beleolvad a szomszédos zöldterületbe
 - az egykori kőbánya területe zöldterületből közjóléti erdőterületbe kerül átsorolásra, mivel a terület az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő
 - a termelői piac létesítése érdekében elvett zöldfelület visszapótlása önkormányzati területen
 - a Kossuth Lajos utcában a zöldterület mérete kis mértékben növekedik
- az erdőterület vonatkozásában:
 - a belterület keleti határában új, beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület kerül kijelölésre, mely a hatályos szerkezeti terv szerint erdőterületbe sorolt
 - új erdőterület került meghatározásra az egykori kőbánya területén
- a beépítésre nem szánt különleges területek vonatkozásában
 - új településüzemeltetési terület kerül meghatározásra az egykori hulladéklerakó helyén

3. melléklet a/2022. (....) önkormányzati határozathoz

TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Terület-felhasználás	meglévő (ha)	Változás (ha)	Tervezett (ha)
Kertvárosias lakóterület	215,94	9,97	225,91
Településközpont vegyes terület	8,71	1,59	10,32
Hétvégi házas üdülőterület	12,64	-12,64	0
Üdülő házas üdülőterület	5,2	-0,92	4,30
Beépítésre szánt különleges terület	24,82	-0,14	24,68
Beépítésre nem szánt különleges terület	2,2	1,64	3,84
Általános mezőgazdasági terület	5,31	11,23	16,54
Kertes mezőgazdasági terület	11,46	-11,46	0
Erdőterület	431,54	3,45	434,99
Zöldterület	16,79	-3,62	13,17
Vízgazdálkodási terület	630,35	0,05	630,40
Közlekedési és közműterület	63,55	0,83	64,36

**Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2022. (III. 4.)
önkormányzati rendelete**

**Vonyarcvashegy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (X. 13.) rendelet
módosításáról**

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek és Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2018. (X. 13.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Vt-1 építési övezet előírásai)

„a) A beépítettség mértéke legfeljebb 45 %. Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 30 %-al haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét. Terepszint alatti építmény az építési helyen belül, valamint az előkertben helyezhető el, előkertben a telekhatártól mért 1,0 méteres sáv beépítetlenül hagyásával.”

2. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2018. (X. 13.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

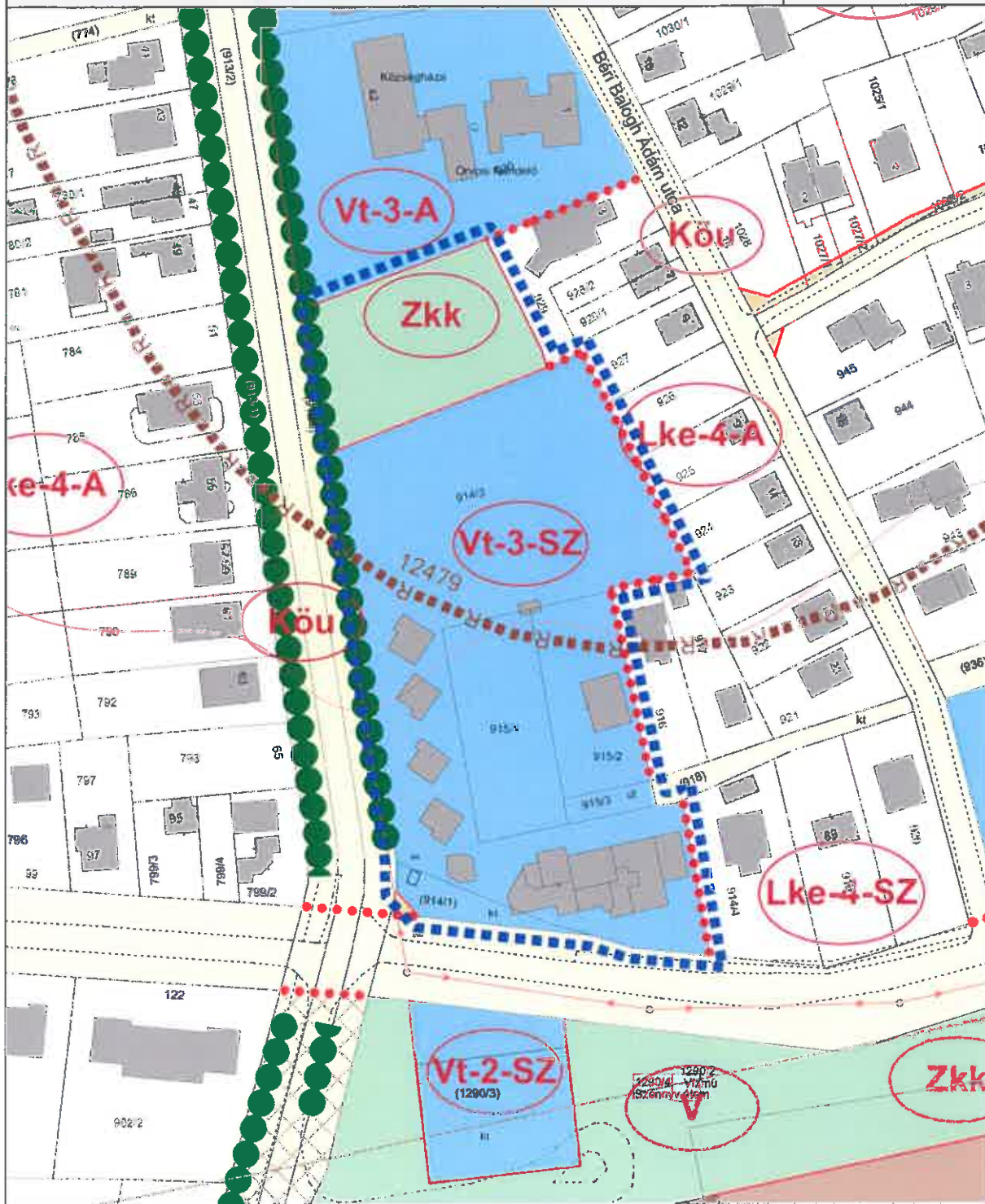
3. §

Ez a rendelet 2022. március 4-én lép hatályba.

VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Módosítási terület:

1.2.



JELMAGYARÁZAT

JELMAGYARÁZAT

Kételező elemek

- Közigazgatási határ
- Meglévő belterület határa
- Tervezett belterület határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Övezet, építési övezet határa
- Beültetési kötelezettség határa
- Szabályozási szélesség
- Megtartandó fasor
- Kötelező fásítás
- Az övezet jellemzően zöldfelületként fentartandó, be nem építhető területe
- Tájba illesztés szempontjából meghatározó terület
- Beépíthetetlen megőrzendő parti területsáv
- Megőrzendő természetes partvonal
- Örökségvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Övezeti jelek

- Kertvárosias lakóövezet
- Településközpont vegyes övezet
- Üdülőházas üdülőövezet
- Különleges kikötőövezet
- Különleges közhasználatú intézmény övezete
- Különleges szabadidőközpont övezete
- Különleges strandterület övezete
- Különleges kempingterület övezete
- Különleges tanyaterület övezete
- Különleges beépítésre nem szánt tanyaterület övezete
- Különleges beépítésre nem szánt településüzemeltetési terület övezete
- Zökterület - közkert
- Zökterület - közpark
- Védelmi erdő
- Közjóléti erdő
- Vízgyűjtőterület övezet
- Vízgyűjtőterület övezet - parti sáv
- Általános mezőgazdasági övezet

Közlekedési és közmuvelhelyezési övezetek

Közlekedési és közmuvelhelyezési övezetek

- Országos főforgalmi út, gyűjtőút, kiszolgáló út, külterületi út
- Vasút területe
- Gyalogosút
- Kerékpárút

Balaton-törvény övezetei

- Felszíni vízminőségvédelmi terület övezete (F-1)
- Kiváló minőségű erdőterület (E-3)
- Puffertérület övezete (Ö-3)
- Megtérület övezete (Ö-1)
- Vízterület kilet terület övezete (P-2)

Irányadó elemek

- Irányadó telekhatár
- Magánút
- Csillapított forgalmú út
- Megszüntető jel
- Földhivatali térképen nem szereplő, meglévő épület
- Pihenő-, kilátóhely kialakításának javasolt helye
- Kút, forrás
- A hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
- Strandolásra alkalmas partszakasz
- Meglévő, megtartható épület

Tájékoztató elemek

- Műemlékek műemléki környezetének határa
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park határa
- Natura 2000 határa
- Helyi természetvédelmi terület határa
- Fokozottan védett erdőterület határa
- Régészeti lelőhely határa
- Vasútvonal
- Vasúti átkelőhely
- Tervezett vasúti átkelőhely
- Műemléki védelem alatt álló épület
- Helyi védelem alatt álló épület
- Elektromos hálózat (20 kV)
- Vízbázis hidrogeológiai védőterület belső határvonala
- Vízbázis hidrogeológiai védőterület belső határvonala
- Nádas
- Árok, vízfolyás
- SZÁ-1 tervponton szabályozott területrész

A település teljes területe az OT/1 Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett.

Módosítási terület határa

VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8314 VONYARCVASHEGY, KÖZSÉGT. L. U. 42 A Terve készítését Pálffy Zoltán mérnök vezette		
ÖRVEZETŐ	Hóvics Péter	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	Hóvics Péter	TT-02-008
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	Fodor Éva	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	Havasi Márton	
TÁJRENDEZÉS ÉS KÖRNYEZETLAKTATÁS	Lestár Beáta	
TÁJRENDEZÉS ÉS KÖRNYEZETLAKTATÁS	Vincze Ádám	TK/1 01-008
HÖLÉPÍTÉS, KÖZMŰVEK (VÍZ-ÉS GÁZ)	Tóth László	VZT K 10 002
HŐVÍZ-ÉS	Köfer József	TH-00-001, 20-00004
KÖZMŰVEK (MILLAMOS)	Károlyi Zoltán	TE-00-001
KÖRNYEZETVÉDELMI	Lovász Katalin	SZK/1-00-005, 02/01-00-005, SZK/1-1-00-005
MUNKÁK MEGNEVEZÉSE: VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE Vonyarcvashegy Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 2019. február 28. napján tartott ülésének határozata alapján A DOKUMENTUM TARTALMA AZ ÖNKORMÁNYZAT SZABÁLYTERVEZÉSI SZERVEZETÉNEKÉÉ		
TERV TÍPUSA BELTERÜLETI ÉS PART MENTI SZABÁLYOZÁSI TERV		
LÉPTÉK	M=1:3000	RAJZTÍPUS: SZA-2/M
DÁTUM	2019. FEBRUÁR	

VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI 2.MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

**EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS ALAPJÁN
PONTOSÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ**



2022. FEBRUÁR

Megrendelő: Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

2021. ÉVI 2. MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN



DR. KOVÁCS PÉTER
SCHLITT RENÁTA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656
OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2022. FEBRUÁR

Megrendelő: Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.



TARTALOMJEGYZÉK

I. ELŐZMÉNYEK	4
III. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A HELYSZÍN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA.....	5
JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK	8
IV. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	9
1. A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA.....	9
1.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök.....	9
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	12
2.1. Településszerkezeti változások bemutatása	12
2.1.1. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek.....	12
2.1.2. Védelmi és korlátozó elemek.....	12
2.1.3. Szerkezeti terv változásának bemutatása	12
2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	13
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	15
3.1. Térségi területfelhasználások	15
3.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok.....	16
3.3. Országos és kiemelt térségi és egyedileg meghatározott megyei övezetek.....	17
4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK.....	27
4.1. Tájrendezési, tájképvédelmi és természetvédelmi javaslatok.....	27
4.1.1. Tájszerkezet, tájhasználat, táj- és tájképvédelem.....	27
4.1.2. Természetvédelem	27
4.2. Biológiai aktivitásérték	27
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	28
5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMELI.....	28
5.2. ÚJ ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSE	28
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	30
7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	30
8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	31
9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	32
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	35
A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE	36
VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK).....	40
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE	43
MELLÉKLETEK	47
1. SZÁMÚ MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	48
2. SZÁMÚ MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL	50
3. SZÁMÚ MELLÉKLET – FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL	51
4. SZÁMÚ MELLÉKLET – TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY	51
5. SZÁMÚ MELLÉKLET – KÉPVISELŐ-TESTÜLET HATÁROZATA A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSÁRÓL	51

I. ELŐZMÉNYEK

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata a 2018. évben felülvizsgálatra került Településrendezési Terveit két pontban pontosítani kívánja, ennek érdekében egy tárgyalásos eljárás megindítása mellett döntött. Jelen módosítási eljárás egy indítványt tartalmaz, melynek célja egy turisztikai fejlesztés megvalósítása érdekében a szabályozási terv pontosítása a 2028 hrsz-ú telket érintő útszabályozás tekintetében, illetve a HÉSZ Vt-1 övezetre vonatkozó előírásainak pontosítása a megengedett legnagyobb beépíthetőséget érintően. Mivel az útszabályozással érintett terület a településszerkezeti tervlapon közlekedési területként van feltüntetve, így a szabályozási vonal törlésével lényegében új beépítésre szánt terület kijelölése történik a módosítás során. Emiatt a területnövekmény 10%-ának megfelelő területű zöldterület kijelölése is a módosítás tárgyát képezi. Ez az önkormányzati tulajdonú 914/3 hrsz-ú ingatlanon kerül kijelölésre.

Vonyarcvashegy Nagyközség hatályos településrendezési eszközei, a 125/2018. (X.12.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, valamint Vonyarcvashegy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (X.13.) számú rendelete. Jelen módosítás során a településszerkezeti terv, a településszerkezeti terv leírás, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása szükséges.

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 85/2021. (viii.9.) számú határozatban fogalmazta meg, melyben a módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. (1. számú melléklet).

Önkormányzat az eljárás megindítása előtt, korábban, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29.§-ának megfelelően a 4/2017. (II.24.) számú rendeletében rögzítette a partnerségi egyeztetés szabályait, melyet jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§ (6)c) pontja alapján tárgyalásos eljárásban kívánja lefolytatni. A tárgyalásos eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a partnerségi egyeztetés kezdeményezésével indul.

Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter településtervező irányításával.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést lefolytatta, az egyeztetés során a tervvel kapcsolatban észrevétel nem érkezett. A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetést a 14/2022 (I.27.) számú határozatával lezárta (ld.: 5. számú melléklet).

A véleményezési eljárásban az egyeztető tárgyalás 2022.02.17-én lezajlott. Jelen dokumentáció az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján pontosított anyag.

III. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A HELYSZÍN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Vonyarcvashegy Nagyközség településrendezési eszközeinek jelen, 2021. évi 2. módosítási eljárása, a megfogalmazott településfejlesztési döntés szerint egy módosító indítványt tartalmaz.

Általánosságban elmondható, hogy a módosítás nem változtatja meg a város kialakult fő szerkezetét, és infrastruktúra hálózatát, várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival összhangban van. A módosítás célja a kiemelt fejlesztési területen tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása.

A módosítás konkrét célja a szabályozási terv pontosítása a 2028 hrsz-ú telket érintő útszabályozás tekintetében, illetve a HÉSZ Vt-1 övezetre vonatkozó előírásainak pontosítása a megengedett legnagyobb beépíthetőséget érintően. Illetve az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a területnövekmény 10%-ának megfelelő területű zöldterület kijelölése is a módosítás tárgyát képezi. Ez az önkormányzati tulajdonú 914/3 hrsz-ú ingatlanon kerül kijelölésre.

A település közlekedési hálózatának a főbb nyomvonalai nem változnak, a módosítások által generált változások az örökségvédelmi szempontokat negatív irányba érdemben nem befolyásolják.

A szerkezeti, illetve szabályozási tervet érintő módosításokat a következőkben részletesen külön fejezet mutatja be. A módosítással érintett terület városon belüli elhelyezkedését és adottságait a következő ábrák mutatják be.

A módosítási terület Vonyarcvashegy nyugati részén, a belterület északi határában helyezkedik el, a Zenit Hotel Balaton területe. A területet északról erdőterületek határolják, déli, keleti és nyugati irányból pedig lakóterület veszi körül. A telekről déli irányába a Balaton vízfelületére nyílik kilátás. A 2028-as telek nyugati oldalának déli szakasza érintett az útszabályozással jelenleg. Ezt a területet parkolóként hasznosítják és a telek illetve az úttest felszíne között nagy a szintkülönbség, így az út szélesítése ezen a szakaszon nehezen megvalósítható, költséges beruházás lenne.

Az új zöldterület kijelölésével érintett terület jelenleg településközponti területbe sorolt a szerkezeti terv alapján, de a valóságban zöldfelületként, települési köztertként funkcionál.





Az 1.1. módosítási terület (zöldterület kijelölés) Vonyarcvashegyen belüli elhelyezkedése és lehatárolása (Ortofoto forrás: E-közmű)



Az 1.2. módosítási terület (zöldterület kijelölés) Vonyarcvashegyen belüli elhelyezkedése és lehatárolása (Ortofoto forrás: E-közmű)



A módosítással érintett útszakasz



A szálloda megközelítésére ténylegesen használt útvonal

JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

IV. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

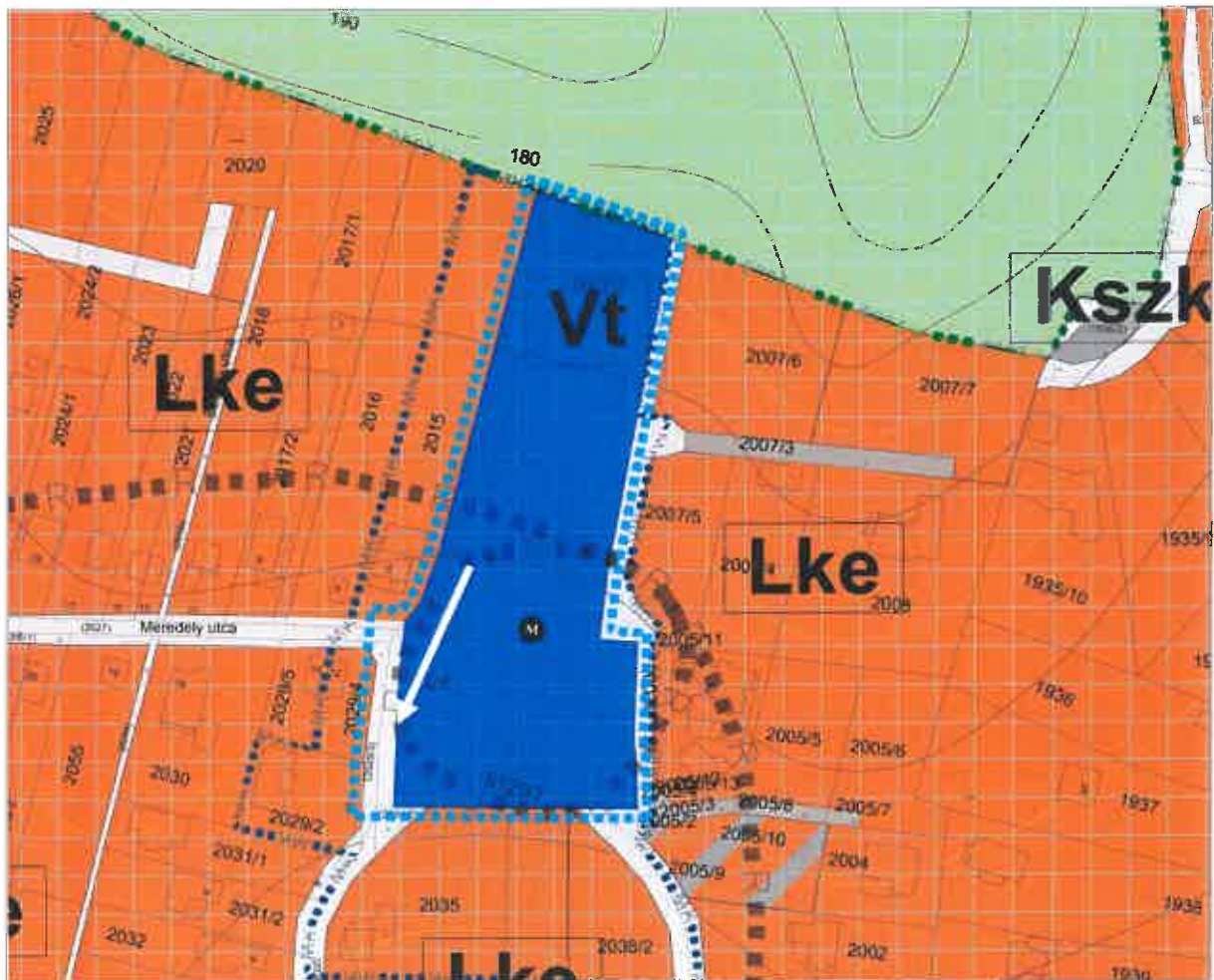
1. A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.1. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Vonyarcvashegy nagyközség hatályos településrendezési eszközei a következők:

- Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 125/2018. (X.12.) határozata a Településszerkezeti tervről
- Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018. (X.13.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

Vonyarcvashegy nagyközség hatályos településrendezési eszközei alapvetően településközpont vegyes területbe sorolja a módosítással érintett ingatlanokat, a 2028 hrsz-ú ingatlan egy része azonban és közlekedési területbe sorolt. A területet északról erdőterületek, déli, keleti és nyugati irányból pedig kertvárosias lakóterületek övezik. A módosítással érintett ingatlanok az ökológiai hálózat pufferterületével érintettek. A 2028 hrsz-ú ingatlanon műemléki épület áll (Festetics taverna), emiatt a terület műemléki környezet az örökségvédelmi nyilvántartás alapján. Továbbá a területet régészeti lelőhelyek is érintik. A zöldterület létesítésével érintett helyszín a településközpont vegyes területek közötti zöldterület.



Kivonat a hatályos Szerkezeti tervből az 1.1. módosítási területre vonatkozóan



Kivonat a hatályos Szerkezeti tervből az 1.2. módosítási területre vonatkozóan

A szabályozási terv a szerkezeti terv elhatározásaival összhangban településközpont vegyes övezetbe (Vt-1) és közlekedési területbe sorolja a módosítással közvetlenül érintett területeket.

A hatályos HÉSZ-ben a következő előírásokat fogalmazza meg a Vt-1 építési övezetre vonatkozóan:

„15. Településközpont vegyes terület (Vt)

18. §(1) A településközpont területen csak olyan rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, melynek épületen kívüli raktározási igénye a telek beépített területének 50%-ának mértékét nem haladja meg.

19. §(1) Vt-1 építési övezet előírásai

- a) A **beépítettség** mértéke legfeljebb **40 %**. Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 30 %-al haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét. Terepszint alatti építmény az építési helyen belül, valamint az előkertben helyezhető el, előkertben a telekhatártól mért 1,0 méteres sáv beépítetlenül hagyásával.
- b) minimálisan kialakítható telekmére **2000 m²**, minimális átlagos telekszélesség **16,0 m**, de az utcafronti **telekszélesség legalább 9,5 m**
- c) A megengedett **épületmagasság legfeljebb 8,3 m**, a lejtő felőli oldalon a maximális **homlokzatmagasság 7,0 m** lehet
- d) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke **35%.**”

Az új beépítésre szánt terület kijelölése okán szükséges zöldterület létesítésével érintett területet a szabályozási terv Zkk övezetbe sorolja. A hatályos HÉSZ-ben a következő előírásokat fogalmazza meg a Zkk övezetre vonatkozóan:

„26. Zöldterület (Zkp, Zkk)

30. §(1) A zöldterületek a beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett területek, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló közterület.

(2) A Zöldterület övezetei és rendeltetése:

- a) Közpark (Zkp)
- b) Közkert (Zkk)

(3) Elhelyezhető:

- a) a pihenést, testedzést szolgáló építmény,
 - b) vendéglátó épület (kereskedelmi szálláshely nem létesíthető)
 - c) a terület fenntartásához szükséges épület,
 - d) a gyalogos, kerékpáros és gépjárműforgalom céljára tervezett utak,
 - e) a sporthorgászat, a vízi sportolás építményei,
 - f) természetbemutatót, oktatást szolgáló építmények
- (...)

(5) Az övezetek telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

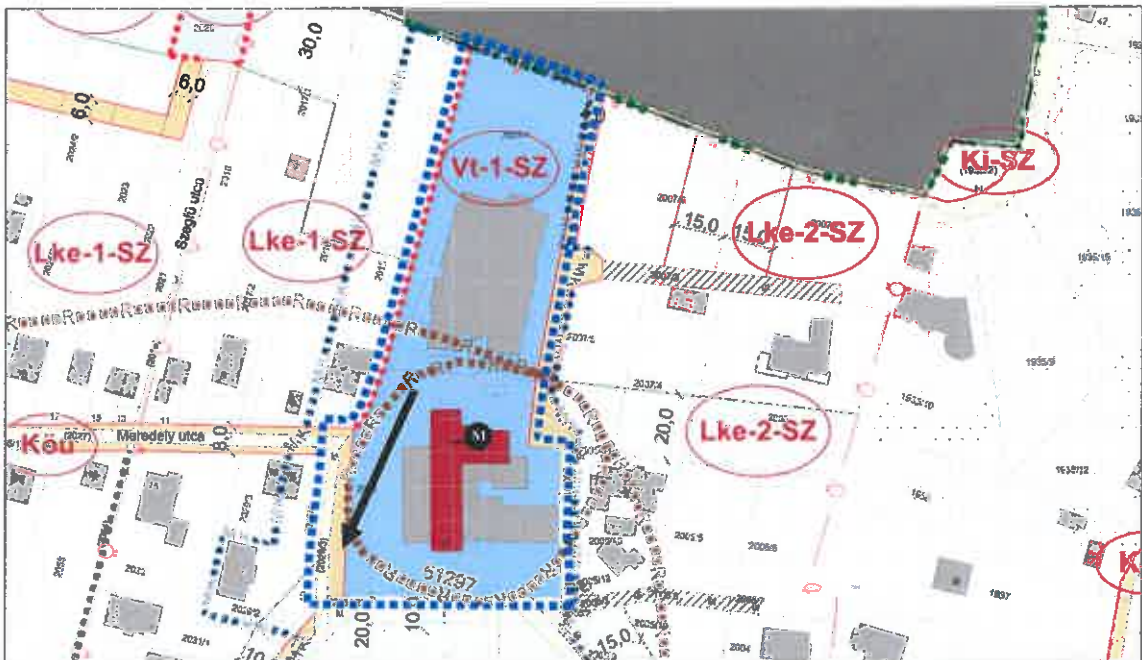
(6) Legnagyobb beépítettség: 2 %

(7) minimálisan kialakítható telekméret Zkk esetén: 1000 m², Zkp esetén 10.000 m².

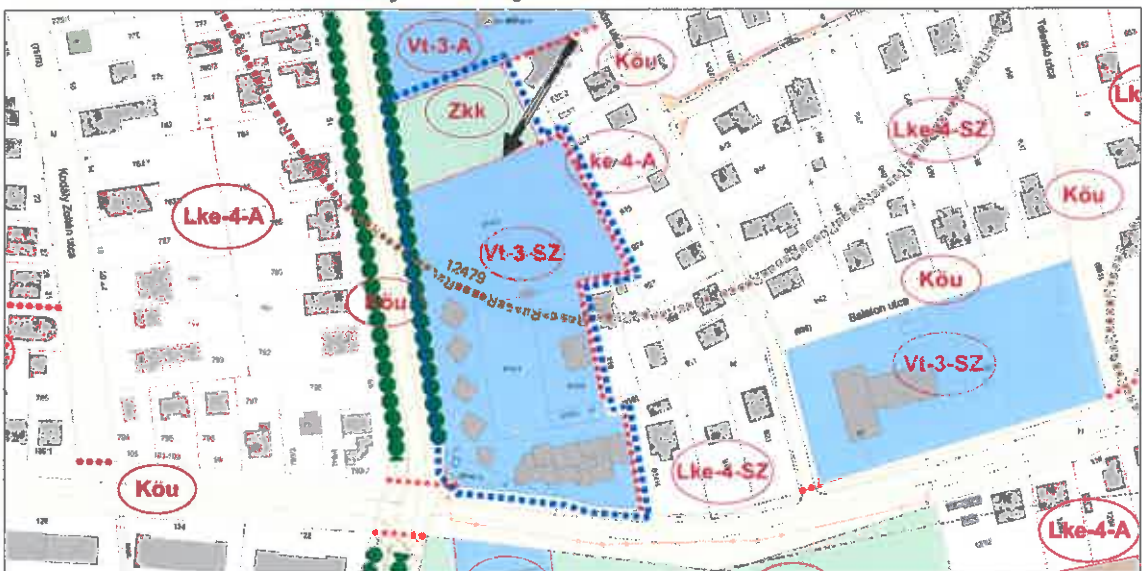
(8) Az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani, min. 3 szintes növény állománnyal, vízpart menti zöldterületek esetében legalább 80%-ot.

(9) Az övezet fásszárú állománya Zkk esetén min. 150 fa/ha; Zkp esetén 160-210 fa/ ha legyen

(10) Zöldterületen kerítés kizárólag valamely funkció (játsszótér, sportpálya) védelme érdekében építhető.”



Kivonat a hatályos Szabályozási tervből az 1.1. módosítási területre vonatkozóan



Kivonat a hatályos Szabályozási tervből az 1.2. módosítási területre vonatkozóan