



## VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE

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

### ELŐTERJESZTÉS

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. január 25-ei soros, nyilvános képviselő-testületi ülésére

**Az előterjesztést készítette:** dr. Tüske Róbertné jegyző,  
Fogarasi Andrea műszaki referens.

**Tárgy:** Településrendezési eszközök módosításának előkészítése.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat a településrendezés eszközeivel segíteni kívánja a település fejlődését, a folyamatosan felmerülő fejlesztési igények településrendezési vonatkozásainak egyeztetésével, a településfejlesztési és településüzemeltetési célok összhangjának megteremtésével.

A településrendezési eszközök módosítási igényei egyrészt a lakosság részéről merülnek fel, másrészt a különböző gazdasági-, intézményi szereplők és az önkormányzat együttműködése révén.

2022. második félévében merült fel, hogy a beérkezett igények alapján a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök felülvizsgálata indokolt. Akkor a képviselő-testület tagjai, a bizottsági tagok, az önkormányzati főépítész és tervező szakemberek bevonásával egyeztetett fórumra került sor, ahol az igényeket a jelenlévők részletesen megvitatták és olyan álláspont született, hogy 2023. első félévében a felülvizsgálat ténylegesen megkezdődik, lehetőséget adva még arra, hogy az érintettek igényeinek ezen időpontig előterjeszthetők. Az igények előterjesztésének végső határideje 2023. december 20. napja volt.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése meghatározza, hogy mit kell tartalmaznia a módosítás kezdeményezéséről szóló képviselő-testületi határozatnak. Dönteni szükséges a módosítás tényéről, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglalt követelményeknek való megfelelésről, amennyiben szükséges, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról, valamint az elkészítendő munkarészekről szóló főépítési feljegyzés elfogadásáról.

Az Étv. értelmében a településrendezés eszközei a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg, és a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

Fentiek alapján a HÉSZ és a szabályozási terv elfogadása a települési önkormányzat képviselő-testületének feladata, ezáltal a módosítási eljárások megindítása és a végső elfogadása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A módosításokat kizárólag szakirányú tervező végezheti.

A településfejlesztési koncepcióról és integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza a településrendezési eszközök – településszerkezeti terv és HÉSZ – készítésének és módosításának eljárási rendjét.

Az önkormányzathoz az előterjesztés 1. sz. mellékletében szereplő módosítási igények érkeztek, melyet mellékelten a képviselő-testület elé terjesztek, és javasolom azok megvitatását. Az önkormányzati főépítési véleményeket az előterjesztés 2. sz. melléklete tartalmazza. Az egyes módosítási igényekhez tartozó előzetes megjegyzéseket az előterjesztés 3. sz. melléklete tartalmazza.

Javasolom, hogy amennyiben a képviselő-testület egyetért a módosítási igények alapján a településrendezési eszközök módosításának lehetőségével, és meghatározza az eljárás megindításának tárgyát, úgy kérjen ajánlatot szakirányú tervezőtől az eljárás lebonyolítására.

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

- a) Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületet úgy dönt, hogy a határozat 1. melléklete szerinti esetekben indokoltnak tartja a településrendezési eszközök módosítását.
- b) A képviselő-testület úgy dönt, hogy a határozat 2. melléklete szerinti esetekben nem kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását.
- c) A képviselő-testület jóváhagyja a településrendezési eszközök módosításának alapjául szolgáló önkormányzati főépítési feljegyzéseket.
- d) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, az a) pontban meghatározottak szerinti módosítási kezdeményezések hatályos településrendezési eszközöknek és településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti módosításához szükséges véleményezési eljárás előkészítésére.
- e) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a d) pont szerinti eljárás lefolytatásához kérjen ajánlatot szakirányú tervezőtől, majd a beszerzési eljárás lefolytatását követően a vállalkozási szerződést kösse meg.

**Határidő:** 2024. december 31.

**Felelős:** Pali Róbert polgármester.

Vonyarcvashegy, 2024. január 16.





Tisztelettel:







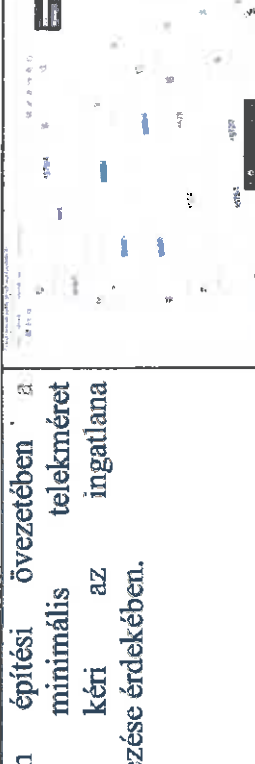
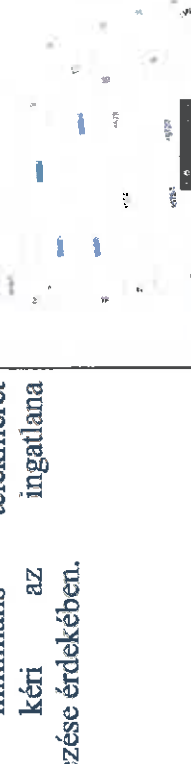

Pali Róbert  
polgármester

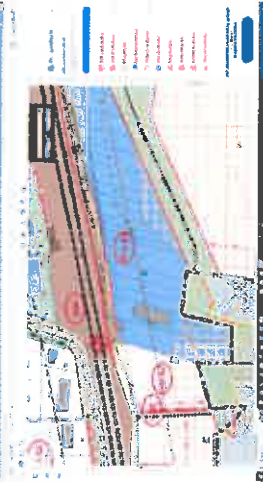

HÉSZ felülvizsgálathoz beérkezett kérelmek




Kérelmező	Kérelmező címe	HRSZ.	Kérelm tárgy
1	Aranyosi Tamásné Vvhegy, Liszt F. u. 1.	1499/4.	Útszélesítésre leválasztott közterület kivonása közlekedési területből, a földrészlet előző tulajdonosnak történő visszaadás lehetőségének megteremtése
2	Töttő Tamás Vvhegy, Petőfi S. u. 95/1.	799/4.	Építési övezeti besorolás módosítása, az ingatlan jelenleg Lke-4-A övezetbe tartozik. A kérés a zárt sorú beépítés lehetőségének biztosítása
3	Dr. Horváth Zita 3529 Miskolc, Derkovits Gy.u.38/1/2.	1919/3.	A Horváth L. u. és a Rózsa utca kereszteződésében lévő közlekedési terület nagyságának 170 m2-re! csökkentését kéri kérelmező
4	Fidy Béla. Stangl Imre 1023 Bp., Szemlőhegy u. 13. II/3 9700 Szombathely, Hazatius F. u. 23.	1506/2. 1509/4. 1509/5.	A Vashegy utca nyomvonalának a ténylegesen kialakult állapotot figyelembevevő megváltoztatását kéri kérelmező.( a közművek a most meglévő közlekedési terület alatt húzódnak)

5	Olasz Norbert, Olasz Vivien	Vvhegy, József A. u. 20.	1095.	A biztonságos közlekedés megteremtése miatt az ingatlan nyugati és dél-nyugati telekhatáran szerepel kötelező szabályozási vonal. Ingatlan tulajdonosok kérelmezik, hogy a nyugati telekhatár kisebb mértékű csökkentése kerüljön a szabályozási tervben átvezetésre.	
6	Hegedűs László és Hegedűs Lászlóné	Keszthely, Bajcsy Zsilinszky u. 58.	2007/4. 2007/5. 2007/6	Kérelmezők kérik az ingatlanok beépíthetőségének módosítását, a kötelező zöldfelületek törlését ezzel a beépíthetőség korlátozásának megszüntetését.	
7	Szakál Ferenc	Keszthely, Bólyai u. 1.	2007/7.	Kérelmezők kérik az ingatlanok beépíthetőségének módosítását, a kötelező zöldfelületek törlését ezzel a beépíthetőség korlátozásának megszüntetését.	
8	Hegedűs Gábor	Keszthely, Bajcsy Zsilinszky u. 58.	2007/6. 2007/7. 2007/3.	Kérelmező kéri az ingatlanok beépíthetőségének módosítását, a kötelező zöldfelületek törlését ezzel a beépíthetőség korlátozásának megszüntetését, valamint a 2007/3. hrsz. saját használatú út művelési ágú földterületről a közlekedési terület megjelölés (2007/7. hrsz. ingatlant érintően) levételét	




9	Lipóti Pékség Kft. Dr. Tóth Zoltán ügyvezető igazgató.	9233 Lipót, Fő u. 58.	792. 798.	Tulajdonos kérelmezi a Vvhegy, 792. 798. hrsz. ingatlanokra vonatkozó építési övezet besorolás módosítását, mely előírások kedvezőbb feltételeket biztosítanak.	
10	Simonné Nemes Ibolya és társai	8314 Vvhegy, Radnóti M. u. 13.	1967/3.	A Vonyarcvashegy, Radnóti utca lakói kérelmezik, hogy a Vvhegy, Radnóti M. utca 1967/3. hrsz-ú szakaszán érvényben lévő a utca nyugati oldalán az útszélesítésre vonatkozó kötelező szabályozási vonal törlését.	
11	Bala Holding Bt. Pfländer Tamás	8800 Nagykanizsa, Kossuth tér 6.	914/3/ D	Az ingatlanon megjelölt építési hely felülvizsgálatát kéri a tulajdonos, a meglévő épületek ingatlan nyilvántartásban történő feltüntetés valamint felújítás lehetőségének biztosítása miatt.	
12	Burján Andrea	8360 Keszthely, Vaszary Kolos u. 8/a.	914/3/ H	Az ingatlanon megjelölt építési hely felülvizsgálatát kéri a tulajdonos, a meglévő épületek ingatlan nyilvántartásban történő feltüntetés valamint felújítás lehetőségének biztosítása miatt.	

13	Horváth Tamás	8314 Vonyarcvashegy, Munkácsy M. u. 22.	1575/6.	Az ingatlan építési övezetében a kialakítható minimális telekméret módosítását kéri az ingatlana tulajdonrendezése érdekében.	
14	Angyal Imre	8314 Vonyarcvashegy, Kinizsi P. u. 18/a.	2110.	Haszonélvező kéri a Vonyarcvashegy 2110. hrsz. ingatlan Lke építési övezetbe történő átsorolását, amellyel biztosított lenne az ingatlanon épület építése.	
15	Dr Orsós Mária	1024 Budapest, Keleti K. u. 16. II./	700.	A tulajdonos kéri a jelenlegi Lke-2-A övezetet Lke-4 építési övezetbe történő átsorolását, ezzel lehetővé téve az ingatlan megosztását.	

16	Törzsök Balázs és Törzsök Csaba	8360 Keszthely, Laczkovics u. 2.	2102. 2103. 2104.	A tulajdonosok kérik a jelenlegi Vt-6-SZ övezetet lakó építési övezetbe történő átsorolását..	
17	Taverna Pince Kft	314 Vonyarcvashegy, Helikon u. 22.	2015. 2016. 2034/2.	<p>A tulajdonos képviselője kéri, hogy az Lke-1-SZ övezetből VT-1-SZ övezetbe kerüljön átvezetésre</p> <p>A 2034/2. hrsz közlekedési terület Vt-1-SZ övezetbe kerüljön átvezetésre</p> <p>Az Lke-2-SZ övezetben az erdővel határos területeken az erdőtől mérve kerüljön kialakításra egy 20-30 méteres védőtávolság</p> <p>Vt-1-Sz övezetben a szálloda épület tényleges építménymagasságát figyelembe vevő építési távolság kerüljön meghatározásra</p> <p>A Vt-1-SZ övezet melletti építési övezetekben (Lke-1 és Lke-2) az ingatlanokon egy rendeltetési egység elhelyezését tegye lehetővé a HÉSZ telekmérettől függetlenül</p> <p>Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben az építménymagasság, a legnagyobb építménymagasság és a beépítési százalék módosítását kéri a kilátásvédelem érdekében</p> <p>A Vt-1 övezetben az elő- és</p>	

	<p>oldalkert terepszint alatti beépítés vonalának a telekhatáron történő elhelyezését tegye lehetővé a szabályozás</p> <p>➤ A megjelölt ingatlanokról kéri a képviselő a közlekedési terület megjelölés törlését</p>	<p>2021. 2022.</p>		<p>FAVORIT VITALIS Kft.</p>	<p>18</p>
	<p>A jelenleg különleges kemping terület építési övezet módosítása üdülőterületté.</p>	<p>016/1.</p>	<p>9362 Himod, Dózsa u. 25.</p>	<p>Bogárdi Attila</p>	<p>19</p>
	<p>Az ingatlan jelenleg külterület, a hatályos HÉSZ nem teszi lehetővé a belterületbe vonást. Kérlemző kéri, hogy az ingatlana belterületbe vonható legyen valamint Lke építési övezetbe kerüljön átsorolásra, mely lehetővé tenné a beépítés nagyobb mértékét..</p>	<p>039/4.</p>	<p>9012 Győr, Világosvár u. 17.</p>	<p>Pálmai Béla</p>	<p>20</p>
	<p>A tulajdonos kéri a jelenleg Ma és Vp építési övezetből a hasznosíthatóság érdekében építési övezetbe történő átsorolását.</p>	<p>023/1.</p>	<p>8313 Balatongyörök, Füredi út 24/C</p>		

21	Németh Zoltán	9374 IVÁN, Fő utca 63.	2169.	A tulajdonos szeretné beépíthető területi besorolásra módosítani a jelenlegi V-2 besorolású beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területet.	
1			017/7.	Az önkormányzat tulajdonában lévő 017/7. hrsz ingatlanra vonatkozó Ek-1. erdőterület övezetben a hatályos HÉSZ alapján szabadió eltiltésére, sportolásra, oktatásra szolgáló funkciójú épületek helyezhetők el. Az előírások kiegészítését javasoljuk kereskedelmi és vendéglátó funkcióval	

2				<p>A 71-es főút – Rákóczi utca – Kossuth L. utca kereszteződésében körforgalom építési lehetőségének vizsgálata</p>	
3				<p>Vvhegy, Agyagos utca alsó szakasz útszelésítés lehetőségének vizsgálata</p>	
4			015/8.	<p>A jelenleg erdő művelési ágú ingatlan esetlegesen zöldterület övezetbe történő átsorolásának vizsgálata</p>	

**Fogarasi Andrea**  
**Műszaki referens asszonynak**  
**Vonyarcvashegy Nagyközség**  
**Közös Önkormányzati Hivatal**

Tisztelt Kollegina !

Vonyarcvashegy Nagyközség „Rendezési Terve” javasolt illetve kérelmezett módosításaival kapcsolatosan az alábbi megjegyzéseket teszem :

**Körforgalom a település központjában**

Megítélésem szerint egy előírásoknak minden tekintetben megfelelő körforgalmi csomópont kiépítése a kereszteződés mind a négy sarkához kötődő kereskedelmi és szolgáltató létesítmények zavartalan használatát a továbbiakban nem tenné lehetővé.

Nem szabad ezt a tervezett csomópontot összehasonlítani a balatongyöröki illetve alsógyenesi megoldásokkal, mivel azok nincsenek frekvenciált gyalogosforgalmú területek közepén. Körforgalmi csomópontok gyalogos átkelési vonalai ezen a helyszínen aránytalanul távol esnének tényleges „célpontjaiktól”.

A 71. sz. főútvonal szezonidejű forgalmi problémáját ez a javaslat sem tudná érdemlegesen megoldani, a várakozósort figyelő automata rendszer még mindig a leghatékonyabb megoldás egy településközpontban.

**Hrsz. 799/4**

Maradjon az eddigi övezeti besorolás. Ez a terület egy évek óta megoldásra váró zónája a település „alsó” központjának. A Petőfi S. utcai sarok elfogadhatatlan épületállománya végleges rendezésekor ezt a beépítési problémát ismét elő kell venni, most egy zárt sorú beépítés értelem nélküli lenne, mert nem tudhatjuk, mi lesz a folytatása a Kossuth L. utca felé.

**Hrsz. 1095**

Támogatom a kérelmet.

**Hrsz. 2007/4,5,6,7**

Nem javaslom a zöldterületi arány további csökkentését. Az évekkel ez előtti meg gondolatlan rendezés „eredményeit” nem volna szerencsés folytatni.

**015/8**

Az erdőterületi besorolás megváltoztatását támogatom.

**017/8**

Nincsen kifogásom a jelenlegi funkcióknak a kereskedelmi és vendéglátó funkciókkal történő bővítése ellen, de alapvető feltételnek tartom az ezzel járó automatikus gépkocsi-parkolási és forgalmi problémák megfelelő megoldását. Javaslom a változtatások részeként az új funkciókat hordozó épületek-építmények területi-magassági és alakiformai korlátozásait is egyértelműen meghatározni.

**HÉSZ 18/2018 (X.133) módosításai**

Minden módosítási javaslatot támogatok azzal a személyes tapasztalaton alapuló megjegyzéssel, hogy a 16.§.(1)<sup>1</sup> pontjának a tájba illeszkedés szempontjából meghatározó területén megvalósuló nem szállás jellegű épületek esetén az **egy (1)** használati-funkcionális egységre vonatkozó korlátozás minden esetre kötelező legyen.

Vonyarcvashegy, 2023. február 6.

Prof. Dr. Müller Ferenc sk.  
önkormányzati főépítész

**Fogarasi Andrea**  
**Műszaki referens asszonynak**  
**Vonyarcvashegy Nagyközség**  
**Közös Önkormányzati Hivatal**

Tisztelt Kollegina !

A helyi szabályozással kapcsolatos módosítást kérő kérelmek ügyében az alábbi állásfoglalást adom :

A Hrsz. 700. alatti ingatlan telekosztási kérelmét nem támogatom, mivel egy ilyen változtatás olyan precedenst teremtene, ami ezt követően kezelhetetlen állapotot teremtene az amúgy is meglehetősen nagyvonalú telekméret-rend területén.

A Hrsz. 1967/3. sz. alatti út szélesítésével kapcsolatos kérelmet nem támogatom. A kérés teljesítését a tervezett útszélesítés másik oldalán meglévő kerítés megléte nem teszi lehetővé. Annak bontási és újraépítési költségeit a település nem vállalhatja magára.

A 039/4 hrsz. ingatlannal kapcsolatos hatósági határozat indoklását az önkormányzat nem bírálhatja felül. Mind ezek mellett a kérelemben foglaltak teljesítésének egy magasabb rangú jogszabály szerinti hatósági eljárásnak – a kérelmező javára pozitív – döntése a feltétele. Tapasztalataim szerint a Natura 2000-besorolású területek ilyen indokú átminősítése, megváltoztatása nehezen képzelhető el. Arra is utalni szeretnék, hogy egy ilyen jellegű módosítás időbeli lefolytatása egy éven belül nem várható. Előre bizonytalan kimenetű és eredményű hatósági döntések függvényében nem javaslom a kérelem teljesítését

Tisztelettel köszönti :

Vonyarcvashegy, 2023. május 7.

Prof. Dr. Müller Ferenc sk.  
önkormányzati főépítész

Sorszám	Módosítás lehetőségei
2	<b>A kérelem egy ingatlanra vonatkozó módosításra irányul</b>
6-8	Az előzetes egyeztetés alapján: Az ingatlan Ny-i részén a kötelezően zöldfelületként meghagyandó sáv szélessége 3 m-re csökken a Bf 180 m-es rétegvonallal érintett és a felette lévő területeken az épületek építménymagassága korlátozásra kerül, de nem haladhatja meg a 6 m-t. Amennyiben nincs kialakult előkerti méret, akkor további korlátozás az előkert méretére ne vonatkozzon. A terület Ny-i határán bejelölt közlekedési terület törlését támogatja
7	Az előzetes egyeztetés alapján: Az ingatlan Ny-i részén a kötelezően zöldfelületként meghagyandó sáv szélessége 3 m-re csökken a Bf 180 m-es rétegvonallal érintett és a felette lévő területeken az épületek építménymagassága korlátozásra kerül, de nem haladhatja meg a 6 m-t. Amennyiben nincs kialakult előkerti méret, akkor további korlátozás az előkert méretére ne vonatkozzon.
11-12	A 914/3. hrsz-re vonatkozó szabályozást egységesen szükséges módosítani
13	<b>Nem támogatható, mert egy ingatlant érint a telekalakítás</b>
14.	Kérelmezőt 2023. október 25. napján kelt levélben tájékoztattuk, hogy az ingatlan besorolását az önkormányzat nem tervezi módosítani
15	Egy ingatlan megoszhatóságának biztosítását kérte- <b>nem támogatható</b>
16	<b>Nem támogatható</b> – az építési övezeten belül csak három ingatlant érint
19	<b>Belterületbe vonás nem javasolt</b> , plussz zöldfelület biztosítása lenne szükséges. Ezen felül a település közigazgatási határa is módosulna.
20	<b>A mezőgazdasági terület átsorolása beépíthető területté a Balatoni törvény miatt nem lehetséges</b>
21	<b>A jelenlegi vízgazdálkodási terület helyett beépíthető területet nem lehet kijelölni.</b>