

ELŐTERJESZTÉS

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. április 24-ei rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

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

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása.

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési eszközök módosításáról szóló előterjesztést az alábbiak szerint terjesztem a képviselő-testület elé:

I. A tárgy és tényállás ismertetése:

1) Előzményi döntés, annak és végrehajtásának értékelése:

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 78/2024. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozatával döntött a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) módosításának megindításáról.

2) A téma szakmai elemzése:

A 78/2024. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat a) pontjának 15. alpontja alapján a képviselő-testület támogatta a 2102., 2103., 2104. hrsz-ú ingatlanokon **lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő** szabályozás kialakítását.

Támogatta továbbá az a) pont 17. alpontja szerint a 2169. hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítását **V-2 helyett egyéb beépítésre nem szánt területre** a telek hasznosíthatósága érdekében.

Javaslom a fenti pontok vonatkozásában a képviselő-testületi felülvizsgálatot annak érdekében, hogy a jövőbeni szabályozás megalapozott és átgondolt legyen. A felülvizsgálat következtében a képviselő-testületnek arról kell döntenie, hogy maradjon-e a jelenlegi szabályozás, vagy támogatja a fenti módosítási kérelmeket.

- 1) A vonyarcvashegyi 2102., 2103. és 2104. ingatlanok **jelenleg** Vt-6-SZ övezetbe (településközpont vegyes terület) tartoznak, melyre a hatályos előírások szerint az alábbi szabályozás vonatkozik (Vt-6 építési övezet előírásai):
 - a) az építési övezetben nem helyezhető el lakóépület, lakást tartalmazó épület,
 - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 30%,
 - c) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m²,
 - d) a megengedett épületmagasság legfeljebb 8,0 m,
 - e) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 40%.

- 2) A 2169. hrsz-ú ingatlan **jelenleg** V-2 besorolású beépítésre nem szánt vízgazdálkodási terület, melyre a hatályos előírások szerint az alábbi szabályozás vonatkozik:

A V-2 övezet vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:

- a) a vízfolyások (csatorna, árok, patak) és állóvizek (tó, tározó) telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval,
- b) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények területe.

Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények, a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását szolgáló, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény és természetbemutatót szolgáló építmény helyezhető el.

A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízforgalmi létesítési engedély alapján lehet. A vízi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, a vízmű üzemi területeken (vízkivételi helyek, víziközművek létesítményei) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.

A vízfolyások karbantartási sávját az ökológiai szempontok biztosítása mellett, a növényzet védelmével összhangban kell kialakítani.

A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbi figyelembevételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

A vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:

- a) az élőhelyek védelmére,
- b) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen.

A vízbeszerzési területeket és hidrogeológiai belső, külső, „A” ill. „B” védőidomait a szabályozási terv tartalmazza. A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

A 78/2024. (IX. 24.) számú képviselő-testületi döntést követően az alábbi kérelmek érkeztek és javaslatok merültek fel a településrendezési eszközök módosítására, melyek átgondolását javaslom a képviselő-testületnek:

- 1) Helyi építési szabályzat ellentmondásainak vizsgálata:
 - A Helyi Építési Szabályzatban az előírások szövegezésében néhány helyen ellentmondás található, ezért szükséges a teljes tartalom vizsgálata.
- 2) Az 1882/1 - /4. és az 1882/2 - /4. hrsz-ú ingatlanokon áthaladó kialakult út szabályozási terven történő ábrázolása, egyben az övezetre vonatkozó előírások felülvizsgálata:
 - A fenti ingatlanok megközelítése miatt telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges. A kialakítandó közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása a terepviszonyok ismeretében a jelenleg kialakult természetbeni út nyomvonalát javasoljuk meghatározni és kötelező szabályozási vonallal rögzíteni annak érdekében, hogy a környezetben ne alakuljon ki tájseb.

- 3) A 933. hrsz-ú ingatlanon (Telenkó üdülő) szépkorúak művészeti otthonának megvalósítása, szociális intézmény kialakítása:
- Szép korúak művészeti otthonának megvalósítása. Az intézmény által ellátottak létszámát 150-200 fő elhelyezésével történő megvalósítását tervezzük az intézményen belül különböző elhelyezési igények biztosításával az ellátottak részére.
- 4) A régi mészkőbánya területén fedett-nyitott kőszínház megvalósítása, szabadidőközpont, megálló ponttal a túrázók számára, motorikus játszótér, köves egynyomvonalas kerékpár pálya kialakítása:
- A HÉSZ szerint az Ek jelű övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, a szabadidő eltöltésére, sportolásra, oktatásra szolgáló funkciójú építmények helyezhetők el, 10 ha-t meghaladó földrészleten, legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal. Az egész terület nagyságát figyelembe véve kb 1760 m²-t lehet beépíteni, míg, ha szükséges a leválasztás akkor a magasabb rendű jogszabályok alapján is 10 ha felett építhető be 0,3%-ig úgy, hogy az ökológiai hálózat magterülete az építési tevékenységgel csak akkor lehet érintett, ha az építmény a területen természetvédelmi kezelés és bemutatás céljára szolgál, vagy szakrális építmény.

Településrendezési- és településfejlesztési célból felmerült egyes, a nagyközség közigazgatási területén található ingatlanon vonatkozásában elővásárlási jog bejegyzése.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 84. § (1) bekezdése alapján a településrendezési feladatok megvalósítását az elővásárlási jog, mint sajátos jogintézmény biztosítja. Ezen jogszabályi hely alapján az önkormányzat elővásárlási jogot jegyeztethet be ingatlanokra.

A tervező véleménye szerint az elővásárlási jogot külön rendeletben kell megállapítani, mely rendelet a helyi építési szabályzat mellékleteként feltüntetésre, valamint a szabályozási terven jelölésre kerül. Az elővásárlási jogot a tulajdoni lapra rá kell jegyeztetni, amit külön pontként majd a településfejlesztési döntésben is szerepeltetni kell.

Javaslom az elővásárlással kapcsolatos önkormányzati rendelet előkészítésének megkezdését.

3) A döntési javaslat költségvetési és vagyongazdálkodási vonzata, a pénzügyi fedezet rendelkezésre állása:

Költségvetési vonzata: az előterjesztésnek nincs.

Vagyongazdálkodási vonzata: az előterjesztésnek nincs.

Pénzügyi fedezet rendelkezésre állása: nem szükséges.

4) Az előírt egyeztetések megtörténte, annak eredményének bemutatása:

A napirendet a Pénzügyi, Gazdálkodási és Műszaki Bizottság a 2025. április 24-ei ülésén tárgyalja (javaslattételi joggal).

II. Döntési javaslat:

„A” HATÁROZATI JAVASLAT:

- a) Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 78/2024. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozatának a) pontjának 15. és 17. alpontjaiban foglaltakat **a továbbiakban is fenntartja.**
- b) A képviselő-testület a 78/2024. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozatának a) pontját az alábbi 24., 25., 26., 27. alpontokkal egészíti ki:
24. A képviselő-testület jóváhagyja a helyi építési szabályzat ellentmondásainak vizsgálatát.
25. A képviselő-testület jóváhagyja a vonyarcvashegyi 1882/1/4. és az 1882/2/4. hrsz-ú ingatlanokon áthaladó kialakult út szabályozási terven történő ábrázolását, egyben az övezetre vonatkozó előírások felülvizsgálatát, az előterjesztés mellékletét képező vázrajz szerint.
26. A képviselő-testület jóváhagyja a vonyarcvashegyi 933. hrsz-ú ingatlanon szépkorúak művészeti otthonának megvalósítását, szociális intézmény kialakítását.
27. A képviselő-testület jóváhagyja a régi mészkőbánya területének településrendezési felülvizsgálatát, így támogatja, hogy a területen fedett-nyitott kőszínház, szabadidőközpont megálló ponttal a túrázók számára, motorikus játszótér, köves egynyomvonalas kerékpárpálya valósuljon meg.
- c) A képviselő-testület egyetért azzal, hogy egyes, vonyarcvashegyi közigazgatási területen lévő ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jog – mint sajátos jogintézmény – kerüljön bejegyzésre, településrendezési feladatok megvalósítása céljából.
- d) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a c) pontban meghatározott önkormányzati rendelet tervezet elkészíttetésére és annak döntéshozatal céljából képviselő-testület elé terjesztésére.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Pali Róbert polgármester.

„B” HATÁROZATI JAVASLAT:

- a) Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 78/2024. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozatának a) pontjának 15. és 17. alpontjait **hatályon kívül helyezi, a kérelmeket nem támogatja.**
- b) A képviselő-testület a 78/2024. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozatának a) pontját az alábbi 24., 25., 26., 27. alpontokkal egészíti ki:
24. A képviselő-testület jóváhagyja a helyi építési szabályzat ellentmondásainak vizsgálatát.
25. A képviselő-testület jóváhagyja a vonyarcvashegyi 1882/1/4. és az 1882/2/4. hrsz-ú ingatlanokon áthaladó kialakult út szabályozási terven történő ábrázolását, egyben az övezetre vonatkozó előírások felülvizsgálatát, az előterjesztés mellékletét képező vázrajz szerint.

26. A képviselő-testület jóváhagyja a vonyarcvashegyi 933. hrsz-ú ingatlanon szépkorúak művészeti otthonának megvalósítását, szociális intézmény kialakítását.
27. A képviselő-testület jóváhagyja a régi mészkőbánya területének településrendezési felülvizsgálatát, így támogatja, hogy a területen fedett-nyitott kőszínház, szabadidőközpont megálló ponttal a túrázók számára, motorikus játszótér, köves egynyomvonalas kerékpárpálya valósuljon meg.
- c) A képviselő-testület egyetért azzal, hogy egyes, vonyarcvashegyi közigazgatási területen lévő ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jog – mint sajátos jogintézmény – kerüljön bejegyzésre, településrendezési feladatok megvalósítása céljából.
- d) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a c) pontban meghatározott önkormányzati rendelet tervezet elkészíttetésére és annak döntéshozatal céljából képviselő-testület elé terjesztésére.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Pali Róbert polgármester.

III. Mellékletek:

- a vonyarcvashegyi 2102, 2103, 2104. hrsz-ú ingatlanok térkép másolata,
- a vonyarcvashegyi 2169. hrsz-ú ingatlan térkép másolata
- a vonyarcvashegyi 1882/1-4., 1882/2-4. hrsz-ú ingatlanok térkép másolata és változási vázrajz,
- a vonyarcvashegyi 933. hrsz-ú ingatlan térkép másolata.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet a napirend megtárgyalására és a döntés meghozatalára.

Vonyarcvashegy, 2025. április 14.

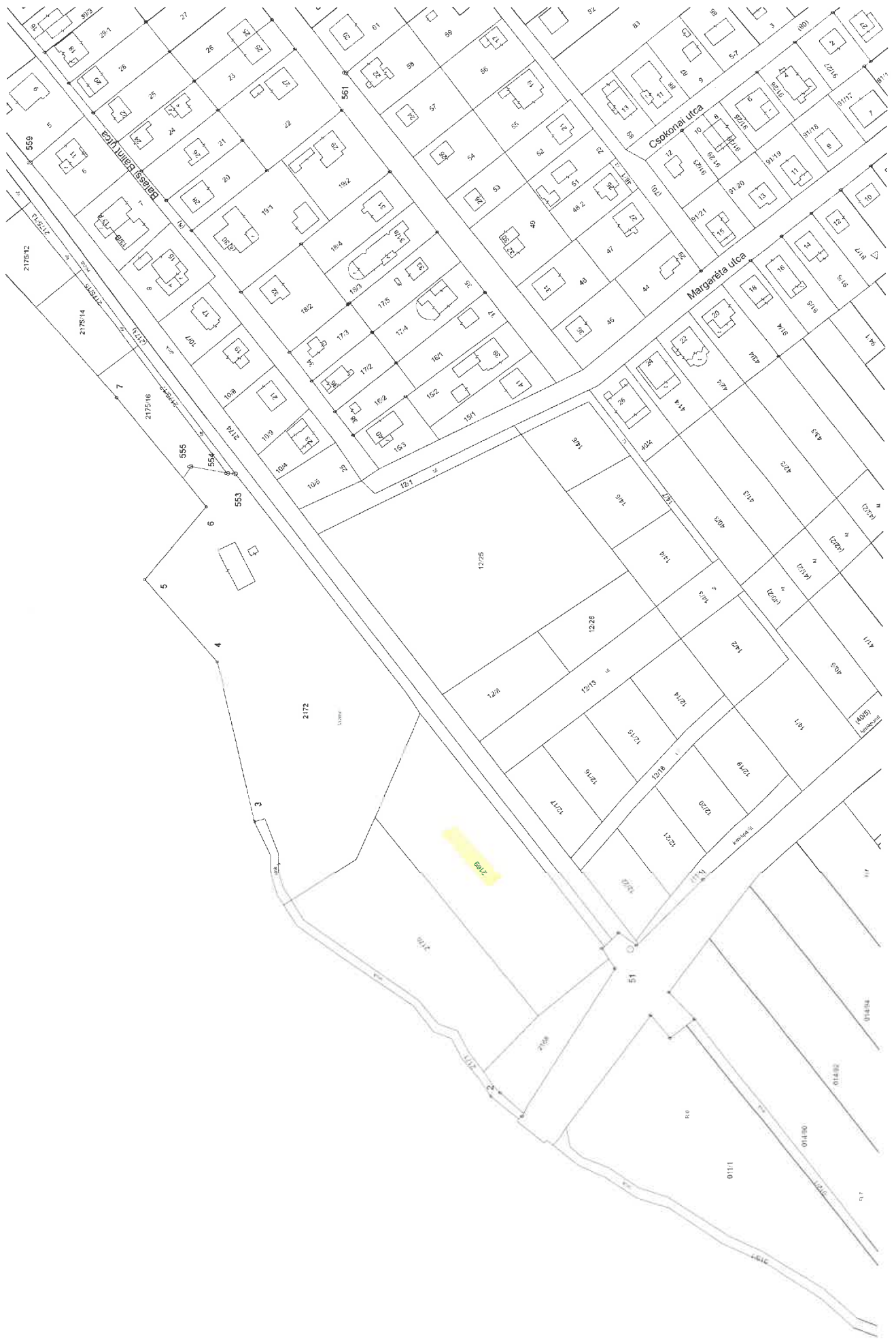
Tisztelettel:

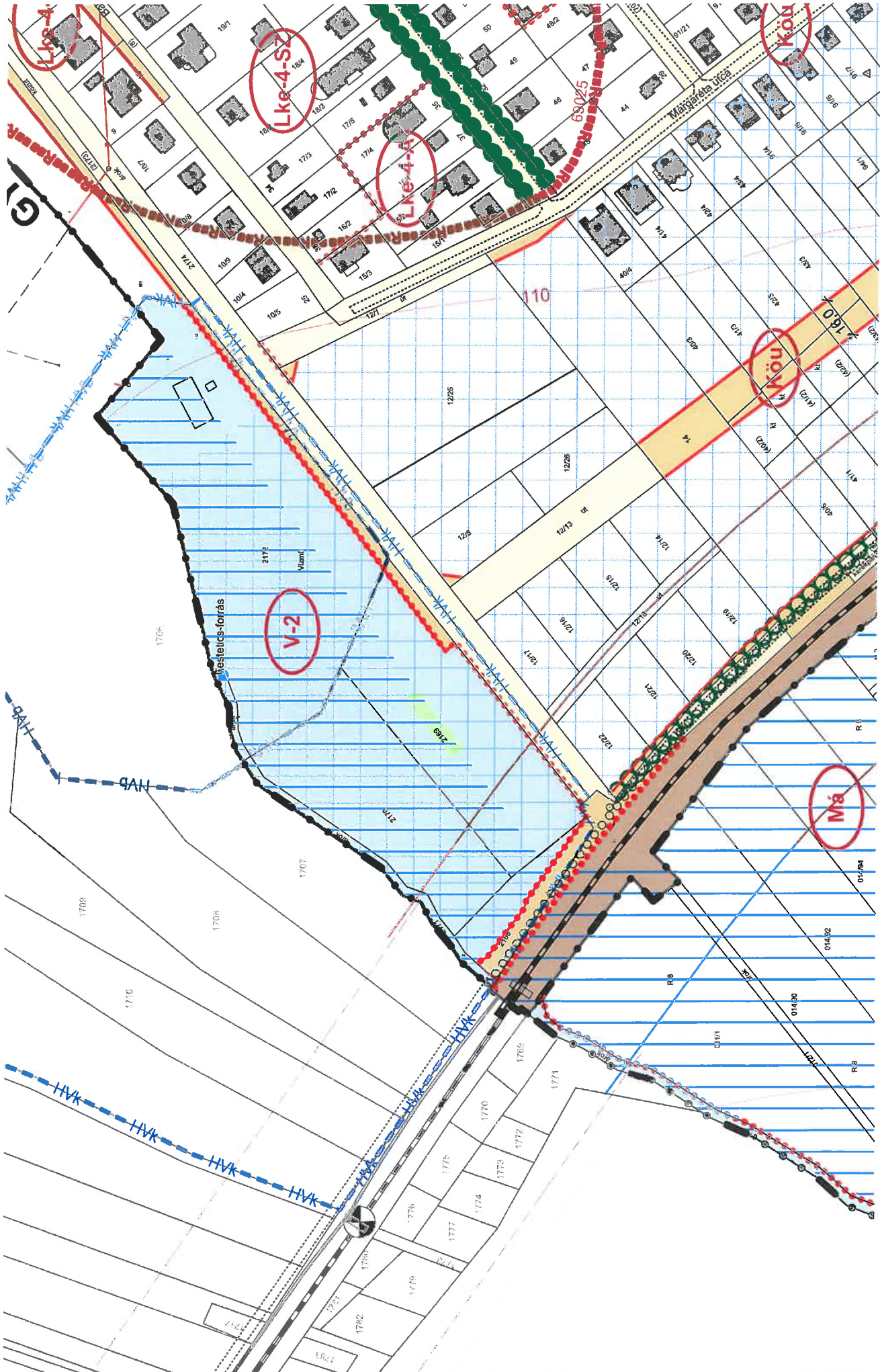

Pali Róbert
polgármester



2083

Fahrbahnstrasse





Lk-4

Lk-4-SZ

Lk-4-A

Kou

V-2

M-8

