

**VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE**

8314 Vonyarcvashegy, Kossuth út 42.

Tel.: 83/348-033., KRID: 447853996,

E-mail: polgarmester@vonyarcvashegy.hu



ELŐTERJESZTÉS

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. szeptember 24-ei rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

Az előterjesztést készítette: dr. Tüske Róbertné jegyző,
Csernus-Varga Kinga műszaki ügyintéző,
Vasas Ottó települési főépítész.

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 Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 78/2024. (IX.24.) sz., 61/2025 (IV. 24.) sz. és a 72/2025 (V.29.) sz. határozataiban fogalmazta meg.

2026. május 4-óta Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata települési főépítész feladatait a VAM-VOB Kft képviselőjében Vasas Ottó Balázs okl. építész É 20-0370 megbízotti jogviszonyban látja el.

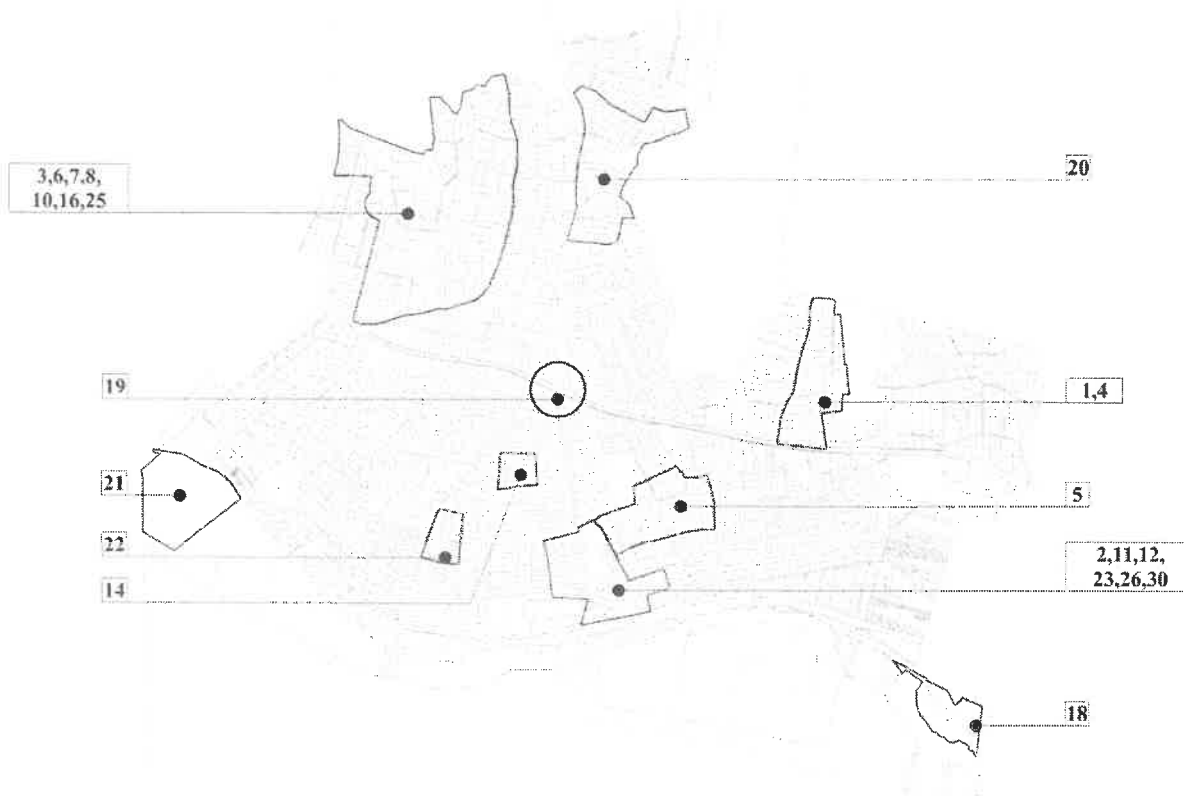
Az elmúlt időszakban Vonyarcvashegy Nagyközség településrendezési eszközeinek 2024. évi 1/1 módosítási indítványa lezárásra került és a 2026 évi 2. módosítása van aktívan egyeztetés alatt az E-tér területén, kettő pedig a 2024. évi 1/2. és a 2026. évi 1. módosítás előrehaladott előkészítési folyamatban.

A munkába bekapcsolódva Vasas Ottó főépítész konzultált a tervek készítő 5T Terv Kft. vezető településtervezőjével dr. Kovács Péterrel és javasolja a „31” pontból álló 2024. évi 1. módosítás megbontását, ezzel az ügymenet egyszerűsítését.

2) A téma szakmai elemzése:

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását az önkormányzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § alapján általános eljárásként kívánja lefolytatni. Ezen ponton javasolt a módosítási térkép alább felsorolt pontjainak különválasztása és településrendezési szerződés kötése a magánberuházókkal, melyben minden felmerülő kérdést pontosítani kell.

Kifejezetten rendezni szükséges az újonnan létrejövő beépítésre szánt területekhez szükséges, kötelezően önkormányzati területen történő zöldfelületek biztosítását, azok kompenzációját.



Külön választandó pontok:

S.sz.	Kérelmező	HRSZ.	Kérelem tárgya
6	Hegedűs László és Hegedűs Lászlóné	2007/4 2007/5 2007/6	Kérelmezők kérik az ingatlanaik beépíthetőségének módosítását, a kötelező zöldfelületek törlését ezzel a beépíthetőség korlátozásának megszüntetését.
7	Szakál Ferenc	2007/7	Kérelmezők kérik az ingatlanaik beépíthetőségének módosítását, a kötelező zöldfelületek törlését ezzel a beépíthetőség korlátozásának megszüntetését.
8	Hegedűs Gábor	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
16	Taverna Pince Kft	2015. 2016. 2034/2.	➢ A tulajdonos képviselője kéri, hogy az Lke-1-SZ övezetből VT-1-SZ övezetbe kerüljön átvezetésre ➢ A 2034/2. hrsz közlekedési terület Vt-1-SZ övezetbe kerüljön átvezetésre ➢ Az Lke-2-SZ övezetben az erdővel határos területeken az erdőtől mérve kerüljön kialakításra egy 20-30 méteres védőtávolság ➢ Vt-1-Sz övezetben a szálloda épület tényleges

		2021. 2022.	építménymagasságát figyelembe vevő építési távolság kerüljön meghatározásra ➤ 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 ➤ Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben az építménymagasság, a legnagyobb épületmagasság és a beépítési százalék módosítását kéri a kilátásvédelem érdekében
--	--	----------------	--

Kifejezetten célszerű a terület műemléki érintettsége miatt, a településkép megőrzése érdekében is külön kezelni a területet.

1. Környezeti értékelés:

Az önkormányzat a módosítási eljárás első lépéseként a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez elkészített dokumentációt Hivatali Kapun keresztül megküldte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendeletben meghatározott szerveknek, hogy környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos véleményüket megadhassák, ezen egyeztetési folyamat lefolytatásra került.

Az Állami Főépítési Iroda a különválasztandó 6., 7., 8., és 16. számú módosítási pontok tekintetében a terv alátámasztó munkaréséhez – az épített környezet védelmére kiterjedően – környezeti értékelés elkészítését írta elő. Ennek megfelelően telepítési tanulmányterv készült a Zenit Hotel és környezetének tervezett fejlesztéséhez, melynek partnerségi egyeztetése során 2 db észrevétel érkezett.

2. Véleményezési szakasz:

A településtervező a megbontást követően tudja elkészíteni a két részre bontott alátámasztó munkarészeket, mely alapján a környezeti értékeléssel nem érintett „csomag” tekintetében rögtön elkezdődhet a véleményezési szakasz, mely során az önkormányzat a Korm. rend. 62. § (1) bekezdés a)-b) pontjai és a 66. § alapján véleményezteteti az illetékes államigazgatási szervekkel és a partnerekkel a tervezetet az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) felületen és a helyben szokásos módon, valamint online lakossági fórum megtartására is sor kerül majd. A különválasztandó pontok esetében a településtervező először elkészíti a környezeti értékelést, amely a tervmódosítást alátámasztó javaslat kötelező része.

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

Költségvetési vonzata: a településmérnök és a főépítész díjainak költsége.

Vagyongazdálkodási vonzata: az előterjesztésnek nincs.

Pénzügyi fedezet rendelkezésre állása: a felmerülő egyéni módosítások költségét a kérelmező magán ügyfelek fizetik a településrendezési szerződésben rögzítettek szerint.

4) Az előírt egyeztetések megtörténte, annak eredményének bemutatása:

A napirendet a Pénzügyi, Gazdálkodási és Műszaki Bizottság a 2026. szeptember 24-ei ülésén tárgyalja (javaslattételi joggal – az SzMSz 6. melléklet 19) pontja alapján).

II. Döntési javaslat:

Fenti előzmények ismeretében javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a véleményezési szakaszba bocsáthatóság érdekében a tervezett módosítási dokumentáció szétbontását, a zöldfelületek kompenzációjának átgondolását a jövőbeni lezárhatóság érdekében, az elhúzódó ügyek leválasztásával az alábbi határozati javaslat jóváhagyását.

HATÁROZATI JAVASLAT:

- a) Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a „Vonyarcvashegy Nagyközség településrendezési eszközeinek 2024. évi 1/2. módosítása” megnevezésű, Vonyarcvashegy Nagyközség településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a környezeti értékelés szakasz során érkezett vélemények alapján, valamint a településtervező és a főépítész javaslata alapján egyetért és támogatja a tervezett módosítási csomag megbontását a 6., 7., 8., és 16. számú módosítási pontok tekintetében
- b) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítási eljárásának további folytathatósága érdekében az érintett felekkel a tárgyalásokat folytassa le, a településrendezési szerződéseket készítse elő és terjessze jóváhagyásra a Képviselő-testületet elé.

Határidő: 2026. november 30.

Felelős: Pali Róbert polgármester
Vasas Ottó települési főépítész

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

Vonyarcvashegy, 2026. szeptember 17.

Tisztelettel:


Pali Róbert
polgármester

