

**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. október 29-ei rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

Az előterjesztést készítette: dr. Tüske Róbertné jegyző,
Csernus-Varga Kinga műszaki ügyintéző.
Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása (1717/4. hrsz.).

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési eszközök módosításáról (1717/4. hrsz.) szóló előterjesztést az alábbiak szerint terjesztem a képviselő-testület elé:

I. A tárgy és tényállás ismertetése:

1) Előzményi döntés, annak és végrehajtásának értékelése:

A képviselő-testület a 30/2026. (III. 5.) sz. Kt. határozatával, mint településfejlesztési döntéssel határozatot hozott a településrendezési eszközök módosításának vonatkozásában, a vonyarcvashegyi 1717/4. hrsz-ú ingatlan és környezete tekintetében, az övezeti besorolás felülvizsgálata és módosítása tárgyában.

A képviselő-testület a 106/2026. (IX. 24.) sz. Kt. határozatával a partnerségi egyeztetés szabályzatának közzétételéről szóló 4/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján a partnerségi egyeztetést, valamint az általános eljárás véleményezési szakaszát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (7b) bekezdése alapján lezárta. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás további eljárási szakasza (záró szakasz) kezdeményezése és lefolytatása érdekében minden további szükséges intézkedést, az eljárás során teljeskörű, mindenre kiterjedő nyilatkozatot tegyen.

2) A téma szakmai elemzése:

A módosítás célja az 1717/4. hrsz-ú ingatlant magába foglaló tömb övezeti besorolásának felülvizsgálata, elsősorban a beépítési módra tekintettel. A módosítás alapvetően nem eredményez jelentős változást a település szerkezetében, nem jár a település fő szerkezetét befolyásoló elemek megváltoztatásával, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A hatályos HÉSZ szabadon álló beépítési módot ír elő az érintett területre vonatkozóan. A tömbben ez az utolsó beépítetlen ingatlan, mely adottságaiból fakadóan oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén építhető be kedvezőbben úgy, hogy megfelelő élettér tudjon kialakulni. E beépítési mód összhangban van a környezetének beépítésével is.

Fentieknek megfelelően cél a terület övezeti besorolásának felülvizsgálata a beépítési mód tekintetében.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 62-67. § alapján általános eljárásként került lefolytatásra.

Környezeti értékelés a módosításhoz kapcsolódóan nem készült (mivel azt az illetékes államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek), a véleményezési szakasz lezárásra került, a véleményezés során a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett.

A záró véleményezési szakaszt 2026. szeptember 29-én kezdeményezte az önkormányzat, az állami főépítész záró szakmai véleménye 2026. október 19-én érkezett meg. A főépítész a módosítással szemben kifogást nem emelt, a HÉSZ módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatja. A záró szakmai vélemény az előterjesztés mellékletét képezi.

A rendelet hatályos szövege a <https://or.njt.hu/eli/734389/r/2018/18> linken megtalálható. Az előterjesztés mellékletét képező rendelet szöveg melléklete (szabályozási tervlap) a <https://www.vonyarcvashegy.hu/hu/onkormanyzat/dokumentumtar#383> linken a Véleményezési dokumentáció 2026_2 módosítás dokumentum 41. oldalán digitálisan is megtalálható.

3) A rendelet tervezet általános és részletes indokolása:

Általános indokolás:

A képviselő-testület a 30/2026. (III. 5.) sz. Kt. határozatával, mint településfejlesztési döntéssel határozatot hozott a településrendezési eszközök módosításának vonatkozásában a vonyarcvashegyi 1717/4. hrsz-ú ingatlan és környezete tekintetében az övezeti besorolás felülvizsgálata és módosítása tárgyában, mivel indokoltnak látta a módosítást.

Részletes indokolás:

1. §-hoz: az Ör. 2. mellékletét módosítja az SZA-2. jelű szabályozási tervlap módosításával.
2. §-hoz: hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

4) 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.

5) Az előírt egyeztetések megtörténte, annak eredményének bemutatása:

A napirendet a Pénzügyi, Gazdálkodási és Műszaki Bizottság a 2026. október 29-ei ülésén tárgyalja (javaslattételi joggal – az SzMSz 6. melléklet 19) pontja alapján).

II. Döntési javaslat:

Az önkormányzati rendelet tervezet jóváhagyása.

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.

III. Mellékletek:

- előzetes hatásvizsgálat,
- a helyi építési szabályzatról szóló 18/2018. (X. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezet,
- ZA/010/294-22/2026. számú záró szakmai véleménye.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a napirend megtárgyalására, és javaslom a rendelet tervezet jóváhagyását.

Vonyarcvashegy, 2026. október 19.

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: A helyi építési szabályzatról szóló 18/2018. (X. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi-, gazdasági-, költségvetési hatása:

társadalmi hatása: a vonyarcvashegyi 1717/4. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a helyi építési szabályok módosítása,
gazdasági hatása: a rendelet megalkotásának nincs,
költségvetési hatása: a rendelet megalkotásának nincs.

Környezeti, egészségi következményei:

A rendeletben foglaltak végrehajtásának nincs a környezetre gyakorolt közvetlen hatása.

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következményei nincsenek, egészségügyi következményekkel nem jár.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A rendelet megalkotása kapcsán az adminisztrációs terhek befolyásoló hatás nincs.

Egyéb hatása:

Egyéb hatása a rendelet megalkotásának nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége:

A rendeletalkotást lehetőség az önkormányzat számára, azonban igényként merült fel a vonyarcvashegyi 1717/4. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a helyi építési szabályok módosítása.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:

A rendelet megalkotása nélkül az eddig hatályos rendelkezések maradnak hatályban.

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 Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (X. 30.)
önkormányzati rendelete**

a helyi építési szabályzatról szóló 18/2018. (X. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet kiemelt célja az 1717/4. hrsz-ú ingatlant magába foglaló tömb övezeti besorolásának felülvizsgálata a kialakult állapotra tekintettel, elsősorban a beépítési módra vonatkozóan.

[2] Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

2. §

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

3. §

Ez a rendelet 2026. október 31-én lép hatályba.

dr. Tüske Róbertné
jegyző

Pali Róbert
polgármester

A rendeletet a mai napon kihirdettem!
Vonyarcvashegy, 2026. október 30. napján.

dr. Tüske Róbertné
jegyző

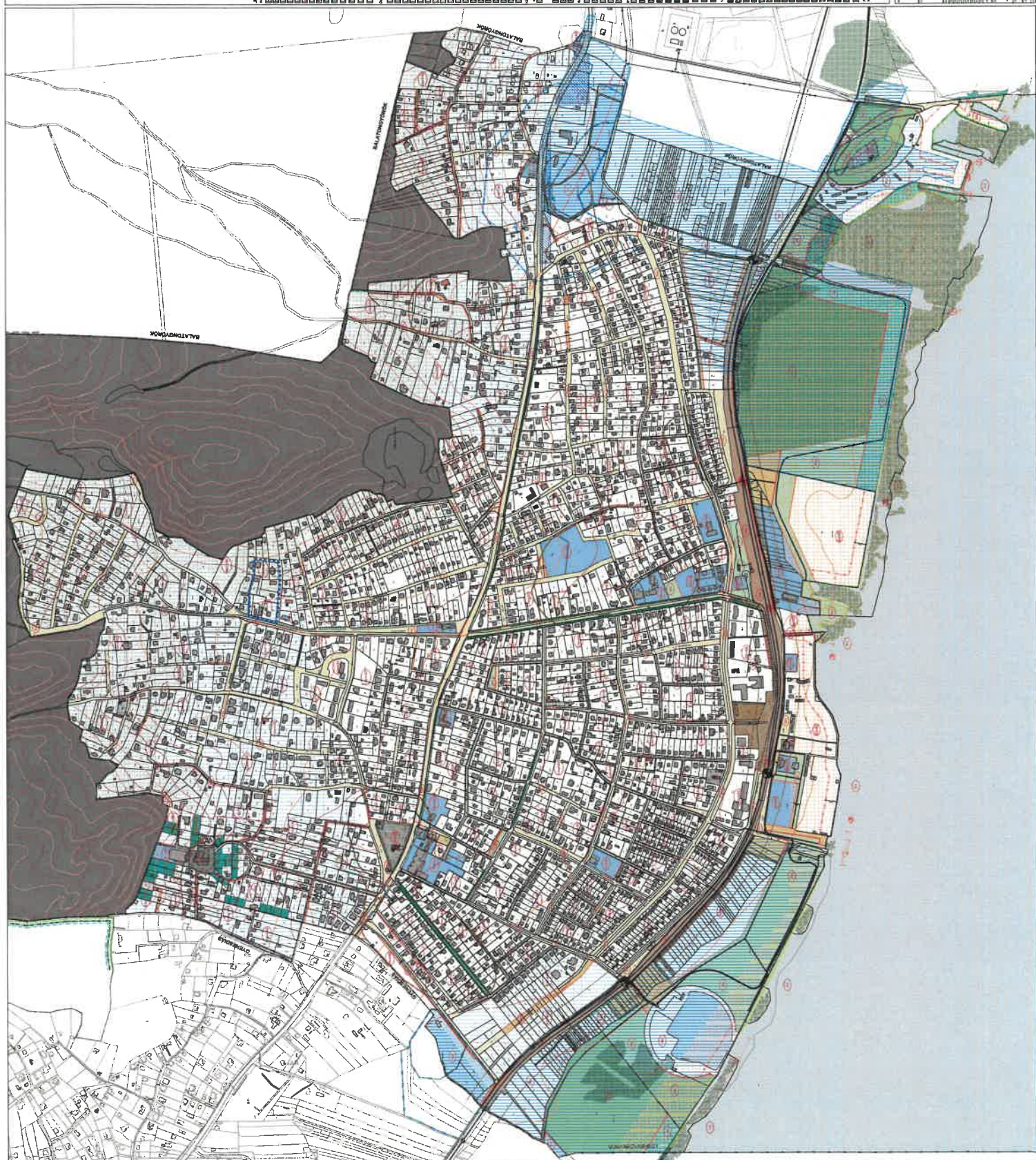
1. melléklet a .../2026. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

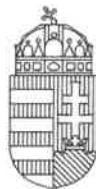
„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 2_melléklet_2026.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

**VONYARCVASHEGY
KÖZSÉG**
BELTÉRÜLETI SZABÁLYOZÁSI

M= 1:3000

[illegible]



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

**Pali Róbert polgármester
részére**

Iktatószám: ZA/010/294-22/2026.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Vonyarcvashegy helyi építési szabályzatának módosítása (2026. évi 2.), egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Vonyarcvashegy helyi építési szabályzatának 2026. évi 2. számú módosítására irányuló egyeztetési eljárásban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 68. § (2) d) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a Vonyarcvashegy Nagyközség helyi építési szabályzatának módosítását határozta el 30/2026. (III.5.) sz. határozatában. Az egyeztetési eljárás kezdete: 2026. március 5. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárási szabályoknak megfelelően történt, az E-TÉR igénybevételével. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Vasas Ottó Balázs települési főépítész közreműködésével látja el. Felelős településtervező: Dr. Kovács Péter TT-02-0656.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése alapján a 18/2018.(X.13.) számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021 július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készült. A jelen módosítási indítványt tartalmazó önkormányzati határozat a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) hatályba lépését követően keletkezett, ezért az egyeztetési eljárás során a Méptv.-t alkalmazzuk.

Az önkormányzat a tervmódosítással kapcsolatban a környezeti értékelés előzetes egyeztetését és a véleményezési szakaszt lefolytatta, környezeti értékelés készítése nem volt szükséges, az érintett partnerek részéről észrevétel nem érkezett. A véleményezési szakaszt a Képviselő-testület a

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050

E-mail: allamifoeepitesz@zala.gov.hu, KRID: 368778704

Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

106/2026. (IX.24.) határozatával lezárta, és a tervdokumentációt az önkormányzat 2026. szeptember 29-én az E-TÉR felületen benyújtotta a záró szakaszra. A Méptv. 53. § (6) bekezdése alapján a tervdokumentációt a záró szakaszban 2026. szeptember 30-án megküldtük véleményezésre a Balatoni főépítész részére. A Balatoni főépítész véleményét 2026. október 14-én EMBAT/346-2/2026/BALAFÓ számon adta meg, melyben a tervezetet támogatja.

A tárgyi ügyben 2026. október 7-én egyeztető tárgyalást tartottunk, melyen megállapítottuk, hogy az előzményiratok kiegészítése szükséges. A HÉSZ tervezetével kapcsolatos javaslatok mérlegelését követően az önkormányzat nem változtatott a záró szakaszra benyújtott tervezet tartalmán, melyet elfogadunk. A hiányzó előzményiratot az önkormányzat 2026. október 15-én feltöltötte az E-TÉR-be.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tárgyi tervdokumentáció Vonyarcvashegy HÉSZ módosítására irányul az alábbi pontban:

1. A 1717/4 hrsz-ú ingatlant magába foglaló tömb építési övezeti besorolásának megosztása a kialakult beépítési módokra figyelemmel.

A tárgyalást követően kiegészített iratanyag tartalmazza a HÉSZ módosításának tervezetét, annak megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az előzményiratokat. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek.

A HÉSZ tervezett módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki, ezért a Méptv. 76. § (1) bekezdése alapján a tervdokumentációt országos főépítési véleményezésre nem kellett megküldeni.

III. Záró szakmai vélemény

A 2026. október 15-én az E-TÉR felületen véglegesített tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, a HÉSZ módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatom.**

A Méptv. 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

IV. Egyéb tájékoztatás

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján – figyelemmel a Kr. 78. § (2) bekezdésére – a településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) legkésőbb a hatálybalépésük napján pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban résztvevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és Megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felüyleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felüyleti eljárás lefolytatását.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és Megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „Elektronikus időbélyegző szerint”

Dr. Cseresnyés Béla kormány megbízott nevében és megbízásából:

Fülöp Tibor József

állami főépítész

