



## Vilonya Község Polgármestere

8194 Vilonya, Kossuth u. 18., Tel.: 88/ 490-163; e-mail: [vilonya@vilonya.hu](mailto:vilonya@vilonya.hu)

### Előterjesztés

Tárgya:	<b>Vilonya Község településrendezési eszközeinek 3. számú módosítási eljárásának megindításáról szóló döntés módosításáról, valamint a véleményezési szakasz lezárásáról</b>	
Előterjesztés:	<u>rendes</u>	rendkívüli
Nyilvános/ zárt ülés:	Nyilvános ülés	
Döntéshez szükséges többség:*	<u>egyszerű</u>	minősített
Szavazás módja:	<u>nyílt</u>	titkos
Az ügyben született korábbi önkormányzati határozatra, rendeletre való hivatkozás	53/2024 (VIII.30.) Kt. határozat	
Fontosabb jogszabályok:	A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet) A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet	
Előterjesztés szövege:	A képviselő-testület az 53/2024 (VIII.30.) Kt. határozatával a településrendezési eszközök tekintetében az alábbi módosítási pontok támogatása mellett döntött:  a) Vilonya, 422 hrsz-ú, magántulajdonban álló ingatlanon a „Zkk” jelű közkert övezetbe sorolt területen egy lakófunkció elhelyezését biztosító építési övezet kialakítása,  b) Vilonya, 317 és 318 hrsz-ú ingatlanokon és a környező ingatlanok tervezett úttal érintett részein a „Köu” övezet módosítása oly módon, hogy a 318 hrsz-ú ingatlan környezetében „Vt” jelű településközponti vegyes terület legyen kialakítható, továbbá a fennmaradó területek egy részén a jelenlegi „Köu” övezet „Zkk” jelű közkertté minősüljön,	

	<p>c) Vilonya, Újtelep-Pap Gábor-Papkeszi utcák határolta tömbön belül a szabályozás felülvizsgálata oly módon, hogy az egymással szomszédos ingatlanok közötti telekalakítások megvalósíthatók legyenek.</p> <p>A munka I. ütemében az önkormányzat felkérte a környezetvédelemért felelős szerveket, hogy nyilatkozzanak arról, hogy a tárgyi módosítás tekintetében szükségesnek tartják-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés alapján a módosítások tekintetében külön környezeti értékelés elkészítését és környezeti vizsgálat lefolytatását.</p> <p>A környezet védelméért felelős államigazgatási szervek környezeti értékelés készítését nem tartották szükségesnek.</p> <p>A véleményezési tervdokumentáció véleményezése is lezajlott a Vilonya Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017. (VII.6.) önkormányzati rendelete szerinti helyi partnerségi egyeztetés keretében, melyhez az Önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében – a partnerségi dokumentációt közzétette a település honlapján keresztül, továbbá lakossági fórumra is sor került.</p> <p>A Környezet védelméért felelős közigazgatási szervek, valamint a lakosok a jelen előterjesztés mellékletét képező véleményüket megküldték.</p> <p>Az eljárás során az Állami Főépítészeti Irodával az egyeztető tárgyalás is lezajlott, mely során kérte a munkaindító határozat módosítását a határozati javaslatban foglaltak szerint.</p> <p>Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.</p>
Mellékletek:	Hatósági vélemények partneri vélemények vélemények értékelése
Keltezés:	Vilonya, 2025. július 24.
Előterjesztő aláírása:	Fésüs Sándor polgármester sk.

**..../2025. (VII.29.) Kt. határozat**

**Vilonya Község településrendezési eszközeinek 3. számú  
módosítási eljárásának megindításáról szóló döntés  
módosításáról**

Vilonya Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. július 29-i ülésén megtárgyalta a „**Vilonya Község településrendezési eszközeinek 3. számú módosítási eljárásának megindításáról szóló döntés módosításáról**” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

Vilonya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 53/2024.(VIII.30.) számú képviselő-testületi határozatban elfogadott döntést az alábbi pontokkal egészíti ki:

1.) A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület keletkezik, azonban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet érvényes rendelkezései szerint a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását nem kell igazolni.

2.) Az új beépítésre szánt területek kijelölése termőföldet nem vesz igénybe.

3.)Az új beépítésre szánt területek használati célja kötött, a település más beépítésre szánt területén nem valósíthatók meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Fésüs Sándor polgármester  
dr. Guti László jegyző  
Bogdán László főépítész  
Bárdos-Szabó Nikolett hatósági irodavezető

**..../2025. (VII.29.) Kt. határozat**

**Vilonya Község településrendezési eszközeinek 3. számú módosítás  
véleményezési szakasz lezárásáról**

Vilonya Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. július 29-i ülésén megtárgyalta a „**Vilonya Község településrendezési eszközeinek 3. számú módosítás véleményezési szakasz lezárásáról**” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1.) Vilonya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy Vilonya község hatályos településrendezési eszközeinek általános egyeztetési eljárással készülő, 3. számú részleges módosítására vonatkozóan a véleményezési szakasz lefolytatásra került, amely során a véleményezésre jogosult szervek és partnerek a tervezetet megismerték, véleményezték. A képviselő-testület az egyeztetés során beérkezett véleményeket és az arra adott főépítész és tervezői válaszokat a határozat mellékletét képező táblázatban foglaltak szerint elfogadja és ezzel a véleményezési szakaszt lezárja.

2.) Felkéri a polgármestert, hogy a záró véleményezési tervdokumentációt az eljárás során beérkezett véleményekkel töltsse fel az E-TÉR-re és kezdeményezze a záró szakmai vélemény megkérését.

Mellékletek:

Beérkezett államigazgatási és partneri vélemények  
Főépítészeti és tervezői válaszok

Határidő:     folyamatos

Felelős:     Fésüs Sándor polgármester  
              dr. Guti László jegyző  
              Bogdán László főépítész  
              Bárdos-Szabó Nikolett hatósági irodavezető

<b>VÉLEMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</b>	
<b>VILONYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 3. SZ. MÓDOSÍTÁSA – KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSÉHEZ</b>	
<b>ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK ÉSZREVÉTELEI:</b>	
<b>1.</b>	<b>Országos Vízügyi Főigazgatóság</b> 2025.02.27. 25778-0830/2022
<b>1.1.</b>	Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek. Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. Az illetékes Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság véleményét a 11. pont ismerteti.	
<b>2.</b>	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály</b> 2025.02.28. BP/0801/00204-2/2025.
<b>2.1.</b>	A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeni közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban. Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, <b>hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.</b> Az eljárás további szakaszában <b>nem kívánok részt venni.</b>
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv közúti és hajózási szempontból változatlan formában záróvéleményezésre küldhető.	
<b>3.</b>	<b>Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály</b> 2025.02.28. 2868-2/2025/n
<b>3.1.</b>	A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a <b>honvédelem érdekeit nem érintik</b> , a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön <b>észrevételt nem teszek.</b>

<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b>	
Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b>	
Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv honvédelmi szempontból változtatlan formában záróvéleményezésre küldhető.	
4.	<b>Veszprém Vármegyei Önkormányzat</b> 2025.03.03. 04/82-2/2025.
4.1.	<p>A rendelkezésre álló dokumentáció alapján megállapítható, hogy kitérnek a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének <i>Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről</i> szóló 15/2019. (XII. 13.) rendeletével elfogadott vármegyei területrendezési tervre is.</p> <p>A település az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek közül az alábbiakat érinti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Együtt tervezendő térségek övezet-Veszprém megye várostérségeinek övezete (a teljes véleményezési dokumentáció 16. oldalán tévesen szerepel Balatonfüred várostérségéhez sorolás, javítandó Várpalota várostérségére)</li> <li>Együtt tervezendő térségek övezet- „Az Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete</li> </ul> <p>Pontatlan a dokumentáció 4.1.1 fejezetcíme (41. oldalon található), mivel nem tartozik kiemelt térségbe Vilonya települése.</p> <p>A jelzett hibák kijavításával a településrendezési terv bemutatott módosításai a <b>vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétesek</b>.</p> <p>Kérem a HÉSZ preambulumban nevesíteni a véleményezők között a Veszprém Vármegyei Önkormányzatot.</p>
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b>	
Egyetértünk a tervezői válasszal, a kiegészítés megtörtént.	
<b>Településtervezői válasz:</b>	
A véleményt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük az észrevételt, a 16. oldalon és a 41. oldalon található elírásokat javítjuk és a HÉSZ preambulumban lévő hiányosságot pótoljuk. A javított terv záróvéleményezésre küldhető.	
5.	<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti-főosztály Soproni Hatósági Iroda</b> 2025.03.04. K/5141-3/2025
5.1.	<p>A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) az Vilonya község településrendezési eszközeinek 4 pontban történő módosításával kapcsolatos véleményezési dokumentációját megvizsgálta.</p> <p>A tervdokumentáció nem sért hírközlési érdeket, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.</p>

<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b>	
Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b>	
Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv hírközlési szempontból változatlan formában záróvéleményezésre küldhető.	
6.	<b>Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság</b> 2025.03.04. 1226-3/2025.
6.1.	A településrendezési eszközök jelen módosítása ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, a módosítást elfogadásra javasoljuk.
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b>	
Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b>	
Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv természetvédelmi szempontból – a 6.2. pontban bemutatott változásokkal - záróvéleményezésre küldhető.	
6.2.	<p>A véleményezési dokumentáció 6. oldalán leírtak és a dokumentáció F2 függeléke (Beérkezett vélemények összegzése) szerint a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (4) bekezdése szerint megállapított határidőre nem adott véleményt. A dokumentáció 32. oldalán ugyanakkor az szerepel, hogy a környezet védelméért felelős szervek a 2024. augusztus 7-én elektronikus úton megküldött véleménykérő levélre adott válaszukban nyilatkoztak. Itt rögzítésre került, hogy Igazgatóságunk a megadott határidőn túl adott véleményt, de nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését (Üi.sz.: 3615-2/2024, Dátum: 2024. augusztus 26.). Tájékoztatjuk, hogy a hivatkozott ügyiratszámú véleményt Dörgicse településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban adtuk.</p> <p>Tájékoztatjuk, hogy Vilonya településrendezési eszközeinek módosítását érintően a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban Igazgatóságunkhoz 2024. szeptember 27-én érkezett véleménykérő megkeresésre az Önkormányzat részére hivatali kapunk 2024. október 2-án 3404-9/2024 ügyiratszámú levelünkben adtunk véleményt (a feladási- és letöltési igazolást jelen levelünk melléklete tartalmazza), amelyben leírtuk, hogy a tárgyi módosítások esetében a környezeti értékelés szükségességét nem tartjuk szükségesnek.</p>
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b>	
Egyetértünk a tervezői válasszal, kiegészítés és javítás megtörtént.	
<b>Településtervezői válasz:</b>	
<p>Köszönjük a tájékoztatást és a pontosítást. Az F1 és F2 függelégeket és a 32. oldalon szereplő szöveget az újra megküldött 3404-9/2024 ügyiratszámú levél szerint javítottuk.</p> <p>A vélemény az eljárás lefolytatására nincs hatással. <b>A véleményt elfogadásra javasoljuk,</b> javítás után a terv záróvéleményezésre továbbküldhető.</p>	

7.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 2025.03.07. BP/FNEF/01555-2/2025.
7.1.	A település közigazgatási területén természetes győgytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv népegészségügy és győgytényezők szempontjából változatlan formában záróvéleményezésre küldhető.	
8.	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály 2025.03.07. KÖFÁT/15943-1/2025/VHF.
8.1.	Vilonya község településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv vasúti közlekedési szempontból változatlan formában záróvéleményezésre küldhető.	
9.	Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság 2025.03.07. 19000/573-31/2025.ált.
9.1.	A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet.) 62. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottakra figyelemmel, a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság hatáskörébe tartozó tárgykörben tekintettel arra, hogy <b>nem tervezik repülőtér létesítését</b> , észrevételünk, <b>indítványunk nincsen</b> . A Rendelet 11. mellékletében meghatározott egyeztetési szakterület, <b>a határrendészet vonatkozásában a településsel összefüggő, a koncepció készítéséhez rendelkezésre bocsátható adat szervünkönél nem keletkezett</b> . A Rendelet 64. §-ban foglaltak alapján nyilatkozom, hogy az eljárás további szakaszában a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság <b>nem kíván részt venni</b> .
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv rendészeti szempontból változatlan formában záróvéleményezésre küldhető.	



10.	<p>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – Állami Főépítészeti Iroda</p> <p>2025.03.12.</p> <p>VE/05/517-2/2025.</p>
10.1.	<p>(...) A zöldterület pótlással kapcsolatosan felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a zöldterület pótlások kijelölése során a kialakuló zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. Fontos szempont továbbá az is, hogy azok elhelyezkedése lehetőség szerint meglévő (zöldterületként használt, használható) zöldterületek növelésével járjon.</p> <p>A 2021. július 15-ig hatályos OTÉK fogalommeghatározása<sup>2</sup> alapján a „Közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat”.</p> <p>Fentiekre tekintettel javaslom a zöldterület pótlás elhelyezkedésének átgondolását és lehetőség szerint egy meglévő zöldterület növelését a pótlandó terület nagyságával. Kérem továbbá igazolni, hogy a pótlásként kijelölt terület alkalmas az OTÉK által meghatározott közkert funkció betöltésére.</p> <p><b>Előzők hiányában az 1., 2. és 4. módosítási pont szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést és zöldterület pótlást nem támogatom.</b></p>
<p><b>Önkormányzati, főépítészeti értékelés:</b></p> <p>Egyetértünk a tervezői válasszal. Az Önkormányzat hasznosítani kívánja a jelenleg évek óta kihasználatlan ingatlant. A közlekedési terület helyett a természet-közi állapot megtartásával indokolt a patakpart megközelítést szolgáló zöldfelületi átsorolás, mely valóban a jogszabályi paramétereknek nem felel meg. A településszerkezet és telekosztás az adott területen több, mint fél évszázada kialakult, melyet a jogszabályi kereteken belül nehéz kezelni, viszont közcélú parkként életszerűbb megoldást kínál a tervezett változtatás.</p>	
<p><b>Településtervezői válasz:</b></p> <p>A Vilonya 317 és 318 hrsz-ú ingatlanok egyedi elrendezésűek, melynek oka, hogy a 318 hrsz-on nyilvántartott épület, egykor a település tűzoltószertára volt. A lakóházak közé ékelődik, de azoktól építészeti karakterében és tömegében is elkülönül. Az épületet közrefogó, de önálló hrsz-on nyilvántartott ingatlan keskeny, a legszélesebb szakaszán sem éri el a 14,0 m szélességet. Ez a paraméter az ófaluban nem szokásos, de nem is egyedi.</p> <p>Mindkét ingatlan jelenleg az önkormányzat tulajdonában van, ugyanakkor felmerült az igény az épület értékesítésére. (Ideális lenne azonban, ha az épület az önkormányzat tulajdonában maradna, és berbeadását követően kis bolt, cukrászda vagy egyéb szolgáltatás tudna itt megtelepedni.) Figyelemmel kell lenni arra is, hogy az épület jelenlegi kialakítása nem teszi lehetővé korlátlanul a rendeltetés változását.</p> <p>A telek kialakítása során azonban figyelemmel kell lennünk arra, hogy a 317 hrsz-ú beépítetlen ingatlan a környezetében lévő lakótelekektől eltérően nem csak a 89/2 hrsz-ú árokig húzódik, hanem egy teleknyúlvánnyal kiköt a Papkeszi utcára. A település központjában lévő ingatlan, mely ideális hely egy kisebb játszótér, pihenőpark, patak menti sétány és gyalogút kialakítására. Ugyanakkor a kialakult telekméretei valóban nem felelnek meg a kormányrendeletben megfogalmazott 15 m-es minimális szélességnek.</p> <p>A felmerült eltérő vélemények tisztázása érdekében 2025. május 6-án egyeztető tárgyalást kezdeményezett az Önkormányzat az Állami Főépítészeti Iroda képviselőivel. Az egyeztető</p>	

tárgyaláson elhangzott, hogy a 319-320 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonal megtartása mellett a terület egyedi adottságaira való tekintettel a módosítást az Állami Főépítési Iroda támogatni tudja, azonban kéri, hogy a záró véleményezési anyagban legyen kiemelve, hogy hol tér el a terv az OTÉK előírásaitól és legyen alapos indoklással ellátva, hogy miért szeretné ezt a módosítást az önkormányzat megvalósítani. Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint kiegészítésre került az alátámasztó javaslat és a kis mértékben módosításra kerültek a Vt-6 övezet paraméterei.

10.2.

A 2. módosítási pont szerinti mindössze 143 m<sup>2</sup> terület nagyságú új Vt-6 jelű településközponti vegyes terület a benyújtott dokumentáció szerint beékelődne a telektömbben mérvadó Lf-1 jelű övezetek – valamint a tervezett közkert – közé. Ezáltal az érintett ingatlant lényegesen nagyobb építési jogok illetnék meg, mint a környező azonos adottságú telkeket.

Előzőkre tekintettel a 2. jelű módosítást szakmai szempontból nem támogatom. Kérem a módosítással érintett területet telektömb szintjén vizsgálni, a telektömbön belül azonos értékű építési jogok és kötelezettségek érvényesülése érdekében.

#### **Önkormányzati, főépítési értékelés:**

Egyetértünk a tervezői válasszal, egy „volt tűzoltó szertár „ épületről van szó, mely hasznosíthatóságát tekintve is elkülönül a szomszédos beépített területektől.

#### **Településtervezői válasz:**

Valóban, az OTÉK 7. § (2) alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Azonban vegyük figyelembe, hogy a 318 hrsz-ú ingatlanon meglévő épület beépítettségét, rendeltetését és karakterbeli különbségét tekintve sem azonos adottságú a szomszédos telkekhez képest:

- az épület külön hrsz-ú ingatlanon helyezkedik el, ami jelenleg 100%-os beépítésű,
- az épület karakterbeli megjelenése is elkülönül a környező lakóépületekétől, és bővítésére nem lesz lehetőség,
- önkormányzati tulajdonú a 317 és 318 hrsz-ú ingatlan, és javasoljuk, hogy teljes egészében maradjanak is az önkormányzat tulajdonában.

A területet a hatályos településrendezési eszközök - ugyan közlekedési funkcióval, - de közterületként, önkormányzati területként szabályozza. Ugyanakkor a terv az egykori tűzoltószertár épületét szanálja, nem veszi figyelembe, hogy az épület még megfelelő állapotú, hasznosítható. A tervezők célja egy olyan, a terület speciális helyzetét figyelembe vevő szabályozás megalkotása, mely során a közterület a lehető legnagyobb mértékben és területtel megmarad (zöldterület övezetbe sorolva).

A 2025. május 6-án megtartott egyeztető tárgyaláson az előző pontban ismertetett kikötésekkel az Állami Főépítési Iroda a módosítási pontot elfogadta, és ezen felül javasolta a tervezett Vt-6 övezet méretét és építési paramétereit úgy meghatározni, hogy az ne zárja ki egy esetleges kis mértékű bővítés lehetőségét. Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint kis mértékben módosításra kerültek a Vt-6 övezet előírásai.

10.3.

A 3. módosítási ponttal érintett telektömbben a jelenleg Lke-2 és Lke-3 jelű övezetekben található ingatlanok az OTÉK 7. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kerültek meghatározásra. Az Újtelep utca mindkét oldalán Lke-2 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe kerültek besorolásra az ingatlanok. Az Lke-2 övezetbe 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó keskeny, hosszú telkek tartoznak (szalagtelkes telekstruktúra), ezáltal egységes utcaképet, szabályos telekszerkezetet alkotnak. A Pap Gábor utcára szintén egységes utcakép és szabályos telekszerkezet jellemző, azonban ott lényesen kisebb 1000-1500 m<sup>2</sup>-es, körülbelül 1:2 arányú (szélesség:hosszúság) telkek találhatóak.

Előzőekre tekintettel – az OTÉK 7. § (2) bekezdésére figyelemmel – az Újtelep utca felőli és a Pap Gábor utca felőli ingatlanok **3. módosítási pont** szerinti azonos övezetbe történő besorolását azok karakterbeli különbségeire tekintettel **nem támogatom**.

#### **Önkormányzati, főépítési értékelés:**

Egyetértünk a tervezői válasszal. A hagyományosan a hetvenes években beépült telektömbhöz képest a 2000-es években felparcellázott új területek karakterisztikája teljesen más beépítettséget mutat, mely a Pap Gábor utca megjelenésében, településképeben fontosabb szerepet mutat fel. A tömb szétválasztása településképi szempontból is indokolt.

#### **Településtervezői válasz:**

Az érintett telektömb szabályos utcavezetésű, szabályos telekosztású, és mára majdnem teljesen beépült terület. Az OTÉK 7. § (2) alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

A tömb teljes területe kertvárosias lakóterület övezetébe sorolt, és ennek megfelelően épült be, ez alapján azonos a tömb két oldalán lévő épületek rendeltetése.

A hatályos Hész az Lke-2 és Lke-3 övezetben is 30%-os beépítettséget szabályoz, tehát ez alapján sincs különbség a tömb északi és déli részei között.

A saroktelkek kivételével a teljes tömbben téglalap formájú, az utcára merőleges telekhatárú, hagyományos hosszú telkek alakultak ki, és azok szélessége megközelítőleg egyforma. Emiatt a tömb mindkét oldalán szabályos ritmusú beépítés alakult ki, az utcaképet meghatározva. A közterület felől tekintve a település karaktere már kialakultnak tekinthető, és rendezett.

A tömbben található telekstruktúra kizárólag a telkek hosszában mutat eltérést. A tömb északi felén majdnem 100 m, a déli felén kb. 50 m mélységű ingatlanok alakultak ki. A hátsó kert felől szomszédos telekhatárok mentén azonban életszerű, hogy felmerül az igény a telekhatárok alakítására, hiszen az ortofotón is látható, hogy a hosszabb telkek hátsó kerti részén van már lehetőség gazdálkodni, gyümölcsöst, ültetvényt telepíteni.

Az azonos övezetbe sorolás segítené a 68-70 hrsz és 425/3; /2 hrsz-ú ingatlanok közé ékelődő 425/1 hrsz-ú (önkormányzati közútként nyilvántartott) ingatlan funkció nélküli nyugati szakaszának rendezését is.

Az azonos övezeti besorolás nem eredményezi a terület karakterének átalakulását, még akkor sem, ha a hátsó telekhatárok vonala helyenként megváltozna.

A felmerült eltérő vélemények tisztázása érdekében 2025. május 6-án megtartott egyeztető tárgyaláson ez a kérdés is felmerült. A rendezetlen hátsó kerti telekhatárok és beépítés elkerülése érdekében az Állami Főépítész javaslatára kötelező telekhatár kerül kijelölésre a

<p>kialakult hátsó kerti telekhatároktól 20 m távolságra, mely a telekhatár rendezések során kötelező érvényűek lesznek, továbbá a közös telekhatár mentén egy széles sáv kerül kijelölésre, ahol épületet elhelyezni nem lehet. Ezekkel a kitételekkel elfogadhatónak tartotta a tervezett övezeti módosítás végrehajtását.</p>	
11.	<p><b>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörben</b></p> <p>2025.03.12.</p> <p>VE/05/517-2/2025..</p>
11.1.	<p>A megküldött véleményezési dokumentációban foglalt belterületi módosítási szándékok táj és természetvédelmi érdeket nem sértenek, környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolhatók, így azokat a Képviselő-testületnek elfogadásra javaslom.</p>
<p><b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b></p> <p>Egyetértünk a tervezői válasszal.</p>	
<p><b>Településtervezői válasz:</b></p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv környezetvédelmi szempontból változatlan formában záróvéleményezésre küldhető.</p>	
12.	<p><b>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – örökségvédelmi hatáskörben</b></p> <p>2025.03.12.</p> <p>VE/05/517-2/2025..</p>
12.1.	<p>Megállapítottam, hogy az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (a továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján a módosítással érintett ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyet és műemléket nem érintenek.</p> <p>Megállapítottam, hogy a település rendelkezik a jogszabályban előírt, 10 évnél nem régebbi örökségvédelmi hatástanulmánnyal, mely a szakmai és jogszabályi követelményeknek megfelel.</p> <p>Vilonya város településrendezési eszközeinek 3. módosítása ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek, azt a képviselő-testület részére <b>elfogadásra javaslom.</b></p>
<p><b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b></p> <p>Egyetértünk a tervezői válasszal.</p>	
<p><b>Településtervezői válasz:</b></p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv örökségvédelmi szempontból változatlan formában záróvéleményezésre küldhető.</p>	
13.	<p><b>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben</b></p> <p>2025.03.12.</p>

	VE/05/517-2/2025..
13.1.	A tervezett módosítások kivétel nélkül belterületi termőföldet nem tartalmazó ingatlanokat érintenek. A változtatások termőföldet nem érintenek, ezért a Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelmének az érdekében a dokumentációban foglaltak ellen kifogást nem emel.
<b>Önkormányzati, főépítészti értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv ingatlanügyi és földügyi szempontból változatlan formában záróvéleményezésre küldhető.	
14.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – erdészeti hatáskörben 2025.03.12. VE/05/517-2/2025..
14.1.	A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal erdőrendezés, erdővédelem szakterületet érintően nem adott véleményt.
<b>Önkormányzati, főépítészti értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv erdészeti szempontból változatlan formában záróvéleményezésre küldhető.	
15.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – közlekedési hatáskörben 2025.03.12. VE/05/517-2/2025.
15.1.	A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal közlekedési egyeztetési szakterületet érintően nem adott véleményt.
<b>Önkormányzati, főépítészti értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv közlekedési szempontból változatlan formában záróvéleményezésre küldhető.	
16.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – talajvédelmi hatáskörben 2025.03.12. VE/05/517-2/2025.
16.1.	A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi szakterületet érintően nem adott véleményt.
<b>Önkormányzati, főépítészti értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	

<b>Településtervezői válasz:</b>	
Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv talajvédelmi szempontból változatlan formában záróvéleményezésre küldhető.	
<b>17.</b>	<b>Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság</b> 2025.03.18. Szfvár-004701-31/2025.
<b>17.1.</b>	Igazgatóságunk nyilvántartása alapján az 2. számú módosítással érintett ingatlanok területeinek déli határán halad a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésében lévő Séd-Sárvízi-malomcsatorna (Vilonya 89/2 hrsz. ingatlan).  Kérjük felhívni az Önkormányzat figyelmét, hogy a tervezett új beépítések során a Séd-Sárvízi-malomcsatorna partvonalától számított 6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni „A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló 83/2014.(III.14.) Korm. rendelet 2. § (3) bek. b) pontja alapján.
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> Köszönjük az észrevételt, a hatályos HESZ 10. § (2) pontja kimondja, hogy az állami kezelésű vízfolyások mentén legalább 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.	
<b>17.2.</b>	A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a vizek és a közcélú vízellátási-művek kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízellátási-művek mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére az e rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatnak. Ezt a parti sávot úgy kérjük szabályozni, hogy azon felszerelt munkagéppel biztonságosan végig lehessen menni és meg lehessen fordulni. A parti sávot a tervben szabályozási vonallal javasoljuk lehatárolni.
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> Az Igazgatóság ezirányú véleménye összecseng az Állami Főépítész 2025. május 6-án megtartott egyeztető tárgyaláson előadott elvárásával, miszerint a hatályos szabályozási terven szereplő, a 319 és 320 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonal fenntartását kéri. Ezért a tervezett zöldterület szélesítése a továbbiakban szerepel a szabályozási tervlap tervezeten, ami ellátja a parti sáv által biztosítandó elérést.	
<b>17.3.</b>	A tervezett telekalakításokkal összefüggésben gondoskodni kell az ingatlanok biztonságos csapadékvíz elvezetésének megoldásáról is. Ez a szempont a véleményezési anyagban nem jelenik meg, ezért kérjük a tervdokumentáció ennek megfelelő kiegészítését!
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	

<b>Településtervezői válasz:</b>	
Az újonnan beépítésre szánt területek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatos vizsgálatot kiegészítjük.	
17.4.	A településrendezési eszközök módosításának víziközmű vonzata nincs.
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b>	
Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b>	
Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.	
17.5.	A módosítások üzemelő, vagy távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, ill. hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomát, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érinti.
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b>	
Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b>	
Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.	
17.6.	Összegzés: A rendelkezésre álló dokumentáció alapján a településrendezési eszközök módosítása vízügyi szempontból – a fentiek figyelembevételével - nem kifogásolt.
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b>	
Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b>	
Köszönjük.	

<b>VÉLEMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</b>	
<b>VILONYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 3. SZ. MÓDOSÍTÁSA – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSÉHEZ</b>	
<b>HELYI PARTNEREK ÉSZREVÉTELEI:</b>	
<b>1.</b>	<b>Vakulya Gergely</b> Kelt.: Vilonya. 2025.03.12.
<b>1.1.</b>	Mindenek előtt hálásan köszönöm, hogy (ha minden jól alakul), a Pap Gábor és az Újtelep utcák egymással határos részei azonos besorolás alá kerülnek, így lehetővé válik a telekhatárok módosítása. A jelenlegi állapot egy leküzdhetetlennek gondolt akadályt gördített elém, ami most megoldódni látszik. Nagyon örülök továbbá a tervezett parkosításnak is.  Egy-egy rendezett közpark mindig üde színfoltja a településnek, ahogyan a Pap Gábor Park már most is az.
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> Köszönjük szépen, reméljük a módosítási szándékok a záróvéleményezési szakaszban támogatásra kerülnek a hatóságok részéről. A véleménnyel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.	
<b>2.</b>	<b>Lakossági fórum</b> Kelt.: Vilonya, 2025.03.05.
<b>2.1.</b>	A konkrét módosítási pontokat illetően észrevétel, ellenvélemény nem született.
<b>Önkormányzati, főépítési értékelés:</b> Egyetértünk a tervezői válasszal.	
<b>Településtervezői válasz:</b> A partnerségi szakasz a fentiek alapján lezárható. A terv a hatósági véleményekben szereplő kiegészítések megtétele után záróvéleményezésre küldhető.	

**Melléklet:** 1. sz. melléklet: Beérkezett hatósági vélemények

2. sz. melléklet: Beérkezett lakossági vélemények

Készült: Budapest, 2025. március 28.

**Összeállította:**

**Meszesán Péter**  
településrendezési zöldfelületi és tájrendezési tervező  
TK 01-5340





ORSZÁGOS VÍZÜGYI  
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:  
2022.10.25.

**Tárgy: Meghatalmazás**

Ügyiratszám:  
25778-0830/2022

**E-TÉR rendszerbe kézbesítendő**

Előadó:  
Asztalos-Deme Petra

**Tisztelt Önkormányzat!**

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

**Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.**

Tisztelettel:

Láng István



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Fésüs Sándor polgármester úr  
részére

Vilonya Község Önkormányzata

Vilonya  
Kossuth u. 18.  
8194

Iktatószám: BP/0801/00204-2/2025

Ügyintézők: Bánhidi Viktória

Telefon: +36 1 815 9633

Tárgy: Vilonya község településrendezési  
eszközeinek 3. sz. módosítása  
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 156293372

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Vilonya község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérőlevél nélküli, – Főosztályomra 2025. február 26-án E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Elektronikusan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
Bognár Géza  
Osztályvezető  
2025.02.27. 15:22:41  
Bognár Géza  
osztályvezető

**Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály**

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704  
E-mail: [uto@bfkh.gov.hu](mailto:uto@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 2868-2/2025/h

. számú példány  
„Elektronikusan továbbítandó!”

**Fésüs Sándor**  
**Vilonya Község Önkormányzata**  
polgármester

**8194 Vilonya**  
Kossuth L. u. 18.

Tárgy: Vilonya község településrendezési eszközeinek módosítása - általános eljárás, véleményezési szakasz

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Szalay-Bobrovniczky Kristóf**  
honvédelemért felelős miniszter  
névében és megbízásából

**Koós Tamás alezredes**  
településrendezési és térképészeti hatósági  
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.: +36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:  
1. sz. pld.: Irattár  
2. sz. pld.: Címzett

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Koós Tamás  
Időpont: 2025.02.28 12:02:56 CET



VESZPRÉM VÁRMEGYEI ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSÉNEK  
ELNÖKE

8200 Veszprém, Megyeház tér 1. Tel.: (88)545-011, Fax: (88)545-012  
E-mail: elnok@vpmegye.hu



Ügyszám: 04/90-2/2025.

Ügyintéző: Szóllásné Haraszi Bernadett

Tárgy: Vilonya község településrendezési  
eszközeinek 3. számú módosítása  
– általános eljárásban  
– véleményezési szakasz

Fésüs Sándor  
polgármester

Vilonya Község Önkormányzata

Vilonya  
E-TÉR

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Vilonya község településrendezési eszközeinek 3. számú módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) szerinti általános eljárásban történik.

A meghívó mellékletét képezte a POLTRADE Bt. (székhely: 1096 Budapest, Telepy u. 23., Mohácsi Katalin (TT 01-6108) okl. településmérnök, vezető településtervező) és szakági tervezők által 2024. decemberi keltezésű, véleményezési eljárásra összeállított dokumentáció.

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 26 §. d) pontjában szabályozott feladat ellátása körében - a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 10/2022. (XII. 9.) önkormányzati rendelete 4. mellékletének 1.6. pontja alapján - átruházott hatáskörben a vármegyei önkormányzat közgyűlésének elnöke véleményezi a vármegye illetékességi területéhez tartozó települések településrendezési terveit, a vármegyei területrendezési tervvel való összhang megteremtése érdekében.

A megküldött anyag szerint Vilonya község hatályos településrendezési eszközei:

- a 135/2018. (XI. 14.) kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv
- a 10/2018. (XI. 19.) kt. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

Vilonya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 53/2024. (VIII.30.) sz. határozatával döntött a településrendezési tervmódosítás szándékáról.

**Tervezési feladat:**

Új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában:

1. Vilonya, 422 hrsz-ú, magántulajdonban álló ingatlanon a „Zkk” jelű közkert övezetbe sorolt területen egy lakófunkció elhelyezését biztosító építési övezet kialakítása,
2. Vilonya, 317 és 318 hrsz-ú ingatlanokon és a környező ingatlanok tervezett úttal érintett részein a „Köu” övezet módosítása oly módon, hogy a 318 hrsz-ú ingatlan környezetében

„Vt” jelű településközponti vegyes terület legyen kialakítható, továbbá a fennmaradó területek egy részén a jelenlegi „Köu” övezet „Zkk” jelű közkertté minősüljön,

Övezethatár és HÉSZ paraméterek módosítása tárgyában:

3. Vilonya, Újtelep-Pap Gábor-Papkeszi utcák határolta tömbön belül a szabályozás felülvizsgálata oly módon, hogy az egymással szomszédos ingatlanok közötti telekalakítások megvalósíthatók legyenek.

Zöldterület pótlása tárgyában:

4. az 1. módosítási pont esetében a zöldterület átsorolásával járó új beépítésre szánt területek kijelölése következtében a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdése értelmében szükséges zöld- vagy erdőterületek egyidejű kijelölésének biztosítása céljából a Vilonya, 273 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon a „Gksz” övezet módosítása „Zkk” jelű közkertté a törvény szerinti szükséges mértékben.

A módosítással változik a településszerkezeti terv és a szabályozási terv.

A rendelkezésre álló dokumentáció alapján megállapítható, hogy kitérnek a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII. 13.) rendeletével elfogadott vármegyei területrendezési tervre is.

A település az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek közül az alábbiakat érinti:

- Együtt tervezendő térségek övezet-Veszprém megye várostérségeinek övezete (a teljes véleményezési dokumentáció 16. oldalán tévesen szerepel Balatonfüred várostérségéhez sorolás, javítandó Várpalota várostérségére)
- Együtt tervezendő térségek övezet- „Az Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

Pontatlan a dokumentáció 4.1.1 fejezetcíme (41. oldalon található), mivel nem tartozik kiemelt térségbe Vilonya települése.

A jelzett hibák kijavításával a településrendezési terv bemutatott módosításai a **vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétesek.**

Kérem a HÉSZ preambulumban nevesíteni a véleményezők között a Veszprém Vármegyei Önkormányzatot.

Véleményemet az Eljr. 64. § (1) bekezdése és a 11. melléklet 28. pontjának figyelembevételével alakítottam ki.

Veszprém, 2025. február 27.

Üdvözlettel:

  
**Polgárdy Imre Lajos**  
a vármegyei közgyűlés elnöke



**Iktatószám:** K/5141-3/2025.

**Tárgy:** véleményezés

**Ügyintéző:** Csikár Brúnó

**E-mail cím:** csikar@nmhh.hu

**Telefon:** (99) 518-542

**Hivatkozási szám:** -

**Készült:** 2025.03.04.

**Vilonya Község Önkormányzata**

**Fésüs Sándor Polgármester Úr**

Vilonya  
Kossuth utca 18.  
8194

Tisztelt Polgármester Úr!

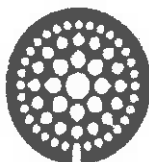
A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) az Vilonya község településrendezési eszközeinek 4 pontban történő módosításával kapcsolatos véleményezési dokumentációját megvizsgálta.

A tervdokumentáció nem sért hírközlési érdeket, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

*Elektronikusan aláírt dokumentum.*

*Kiadmányozta: **Simon Imre építésügyi csoportvezető Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.***



Balaton-felvidéki  
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.  
Telefon: 87/555-260  
Fax: 87/555-261  
E-mail: bfnp@bfnp.hu  
BFNPI KRID: 545266339

## BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 1226-3/2025

Ügyintézőnk: Tóth Livia ☎ 87/555-309

Ügyintézőjük: -

Tárgy: Vilonya Község településrendezési  
eszközeinek 3. sz. módosítása általános  
eljárásban – véleményezési szakasz

Melléklet: feladási igazolás, letöltési igazolás

Hivatkozási szám:-

### Vilonya Község Önkormányzata

Fésüs Sándor részére  
polgármester

8194 Vilonya

Kossuth utca 18.

### Tisztelt Polgármester Úr!

Vilonya Község Önkormányzata a településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó véleményezési tervdokumentációt az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató rendszer) digitális egyeztetési felületre véleményezés céljából feltöltötte. A településrendezési eszközök módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **általános egyeztetési eljárással** történik. Vilonya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 53/2024. (VIII. 30.) Kt. határozatában döntött településrendezési eszközei jelen módosításának elindításáról.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

**A véleményezési tervdokumentáció (POLTRADE Bt., 2024. december hó) az alábbi módosításokat tartalmazza:**

#### 1. módosítási pont:

A Vilonya, 422 hrsz.-ú „Zkk” jelű közkert övezeti besorolású magántulajdonban álló ingatlanon lakófunkció elhelyezését biztosító építési övezet kialakítása.

#### 2. módosítási pont:

A Vilonya 317 és 318 hrsz.-ú Köu övezeti besorolású ingatlanok átsorolása Vt és Zkk övezetbe, valamint a 319 és 320 hrsz.-ú Köu övezeti besorolású ingatlanok átsorolása Lf falusias lakóterület építési övezetbe.

#### 3. módosítási pont:

A Papkeszi – Újtelep – Pap Gábor utcák által határolt lakótömb (68-87, 425/1-18 hrsz.-ú ingatlanok) építési övezeti előírásainak módosítása, amely alapján lehetővé válnak a hátsó kertek mentén történő telekalakítások, telekhatár rendezések.

#### 4. módosítási pont:

Az önkormányzati tulajdonú Vilonya 273 hrsz.-ú „Gks” építési övezeti besorolású ingatlan egy részének „Zkk” jelű közkert övezetbe való átsorolása.



Tájékoztatjuk, hogy a módosítással érintett ingatlanok ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei országos természetvédelmi oltalom alatt álló területnek és a Natura 2000 hálózatnak. Az **1. és 4. módosítási pontok területeit** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti **tájképvédelmi terület övezete érinti**.

*A módosítással változik a településszerkezeti terv a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv.*

Az véleményezési dokumentáció 6. oldalán leírtak és a dokumentáció F2 függeléke (Beérkezett vélemények összegzése) szerint a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (4) bekezdése szerint megállapított határidőre nem adott véleményt. A dokumentáció 32. oldalán ugyanakkor az szerepel, hogy a környezet védelméért felelős szervek a 2024. augusztus 7-én elektronikus úton megküldött véleménykérő levélre adott válaszukban nyilatkoztak. Itt rögzítésre került, hogy Igazgatóságunk a megadott határidőn túl adott véleményt, de nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését (Üi.sz.: 3615-2/2024, Dátum: 2024. augusztus 26). Tájékoztatjuk, hogy a hivatkozott ügyiratszámú véleményt Dörgicse településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban adtuk.

Tájékoztatjuk, hogy Vilonya településrendezési eszközeinek módosítását érintően a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban Igazgatóságunkhoz 2024. szeptember 27-én érkezett véleménykérő megkeresésre az Önkormányzat részére hivatali kapun 2024. október 2-án 3404-9/2024 ügyiratszámú levelünkben adtunk véleményt (a feladási- és letöltési igazolást jelen levelünk melléklete tartalmazza), amelyben leírtuk, hogy a tárgyi módosítások esetében a környezeti értékelés szükségességét nem tartjuk szükségesnek.

**A településrendezési eszközök jelen módosítása ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, a módosítást elfogadásra javasoljuk.**

A fentieken kívül, a jelen módosítást nem érintő, de a véleményezési dokumentáció 5. és 17. oldalán jelzett Vilonya Község településrendezési eszközeinek 2. sz. módosításával kapcsolatban (Kb-Re jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület kijelölése) korábbi véleményünknek megfelelően továbbra is jelezzük a következőket. A területen történt természetkárosítással járó területhasználat, illetve a településrendezési eszközök tervezett jelen módosítása Natura 2000 fenntartási tervvel, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 5. § (1), 8. § (1), 17. § (1), 20. § (1), 42. § (1)-(2) bekezdései, a Natura 2000 rendelet 4. § (1) bekezdése, illetve a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) 25. § (5) bekezdése szerinti előírásokkal ellentétes, az Má-gy területfelhasználás megváltoztatása, a településrendezési eszközök tervezett módosítása természetvédelmi szempontból nem támogatható.

Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében, tekintettel a Tvt.-re, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a MaTrT és az építésügyi jogszabályok előírásaira adta.

*Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.*

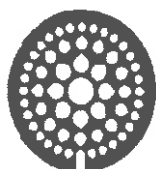
Csopak, 2025. március 04.

Tisztelettel:

  
Bende Zsolt  
Igazgató

- Kapják:
1. Címzett elektronikusán - feltöltés az E-TÉR digitális felületre
  2. Dr. Lökkös Andor osztályvezető – e-mailen
  3. Szentmiklósi-Nagy Kornél természetvédelmi őr – e-mailen
  4. Irattár - helyben





Balaton-felvidéki  
Nemzeti Park

Ügyiratszám: 3404-9/2024

Ügyintézőnk: Tóth Livia ☎ 87/555-309

Ügyintézőjük: -

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

## BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

**Tárgy:** Vilonya Község településrendezési eszközeinek módosítása napelemes beruházás érdekében (3. sz. módosítás) általános eljárásban – környezeti értékelés szükségességének eldöntése

Melléklet:

Hivatkozási szám: V-668/2024

### Vilonya Község Önkormányzata

Fésüs Sándor  
polgármester

8194 Vilonya  
Kossuth u. 18.

### Tisztelt Polgármester Úr!

Igazgatóságunkhoz 2024. szeptember 27-én érkezett megkeresésükre, Vilonya Község településrendezési eszközeinek 3. számú módosításához környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk.

Vilonya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen településrendezési eszközök módosítását az 53/2024. (VIII.30.) sz. határozatával támogatta. A módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **általános eljárásban** történik.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

**A megkeresés az alábbi módosításokat tartalmazza:**

#### 1. módosítási pont:

A Vilonya, 422 hrsz.-ú „Zkk” jelű közkert övezeti besorolású magántulajdonban álló ingatlanon lakófunkció elhelyezését biztosító építési övezet kialakítása.

#### 2. módosítási pont:

A Vilonya 317 és 318 hrsz.-ú Köu övezeti besorolású ingatlanok átsorolása Vt és Zkk övezetbe, valamint a 319 és 320 hrsz.-ú Köu övezeti besorolású ingatlanok átsorolása Lf falusias lakóterület építési övezetbe.

#### 3. módosítási pont:

A Papkeszi – Újtelep – Pap Gábor utcák által határolt lakótömb (68-87, 425/1-18 hrsz.-ú ingatlanok) építési övezeti előírásainak módosítása, amely alapján lehetővé válnak a hátsó kertek mentén történő telekalakítások, telekhatár rendezések.

#### 4. módosítási pont:

Az önkormányzati tulajdonú 247/5 és 247/6 hrsz.-ú „Mk-1” övezeti besorolású ingatlanok „Ev” védelmi erdő övezetbe való átsorolása.

#### 5. módosítási pont:

Az önkormányzati tulajdonú Vilonya 273 hrsz.-ú „Gksz” építési övezeti besorolású ingatlan egy részének „Zkk” jelű közkert övezetbe való átsorolása.

Tájékoztatjuk, hogy a módosítással érintett ingatlanok ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei országos természetvédelmi oltalom alatt álló területnek és a Natura 2000 hálózatnak. A **4. módosítási pont területe** a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) szerinti **országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetébe** tartozik. Az **1., 4. és 5. módosítási pontok területelt** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti **tájképvédelmi terület övezete** érinti.

#### Környezeti vizsgálat szükségessége:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével a jelen megkeresésben szereplő módosítás esetében a **környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

Jelen véleményezésünket a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében adtuk, tekintettel az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a MaTrT és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

***Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.***

*Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.*

Csopak, 2024. október 02.

Tisztelettel:

  
Bende Zsolt  
igazgató

- Kapják:
1. Címzett hivatali kapun – KRID: 156293372
  2. Dr. Lókkös Andor osztályvezető – e-mailen
  3. Szentmiklósi-Nagy Kornél természetvédelmi őr – e-mailen
  4. Irattár - helyben



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Digitálisan előadva:  
Budapesti Fővárosi Kormányhivatala  
dr. Comogyi Rozália  
2025.10.07. 07:51:00

Fésűs Sándor polgármester  
részére

Vilonya Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/01555-2/2025.  
Ügyintéző: Rácz Eszter  
Telefonszám: 06 (1) 465-3800/1429  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező  
érintettség szempontjából.

Hiv. szám: -

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Vilonya község településrendezési eszközeinek – 3. számú – módosítása kapcsán, az E-TÉR felületén keresztül érkezett megkereséseire a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**A település közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Vilonya Község Önkormányzata – E-TÉR
2. Irattár

Rácz Imre  
Miklós

Digitálisan aláírta:  
Rácz Imre Miklós  
Dátum: 2025.03.05  
15:32:49 +01'00'



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/15943-1/2025/VHF  
Ügyintéző: Tóth-Németh Szilvia  
Telefonszám: +36 1 814 1842  
E-mail: [orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu](mailto:orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu)  
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.  
KRID: 162737765 EKMVHF  
Hiv.sz.: E-TÉR 21237

Vilonya Község Önkormányzata  
8194 Vilonya, Kossuth u. 18.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Vilonya Község Önkormányzata (8194 Vilonya, Kossuth u. 18.) E-TÉR 21237 hivatkozott számon az **Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz** (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: **vasúti közlekedési hatóság**) megküldött „Vilonya Község településrendezési eszközeinek 3. sz. módosítása” tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

Vilonya község településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

Rácz Imre  
osztályvezető

A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

1. **Vilonya Község Önkormányzata**  
**8194 Vilonya, Kossuth u. 18.**
2. **Irattár**



## VESZPRÉM VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG

Tárgy: Vilonya község településszerkezeti  
eszközeinek módosítása

Hiv. szám:

Ügyintéző: Molnár Csaba r. őrnagy

Tel.: (88) 428-022 BM: 22/14-40

Fésűs Sándor Úr,  
Vilonya község Önkormányzata  
Polgármester

8149 Vilonya,  
Kossuth Lajos utca 18 szám

Tisztelt Polgármester Úr !

Tájékoztatom, hogy Vilonya község Képviselőtestületének 53/2024. (VIII.30.) számú határozata alapján meghozott településszerkezeti eszközök módosításával kapcsolatos dokumentációhoz az alábbiakat fűzöm.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet.) 62. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottakra figyelemmel, a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság hatáskörébe tartozó tárgykörben tekintettel arra, hogy **nem tervezik repülőtér létesítését, észrevételünk, indítványunk nincsen.** A Rendelet 11. mellékletében meghatározott egyeztetési szakterület, a **határrendészet vonatkozásában a településsel összefüggő, a koncepció készítéséhez rendelkezésre bocsátható adat szervünkönél nem keletkezett.**

A Rendelet 64. §-ban foglaltak alapján nyilatkozom, hogy az eljárás további szakaszában a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság **nem kíván részt venni.**

A jóváhagyásra kerülő terv **CD, vagy papír formátumára nem tartunk igényt,** a honlapon való megjelenítése számunkra elegendő.

Veszprém, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dékány Balázs r. dandártábornok  
rendőrségi tanácsos  
rendőrfőkapitány

megbízásából:

Fercsák Balázs r. alezredes  
osztályvezető



ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
19000/573-31/2025.ált.



**Ügyiratszám:** VE/05/517-2/2025.

**Ügyintéző:** Szlobodáné Bártfai Gabriella

**Telefon:** 06-88/579-344

**E-TÉR Az.:** 21237

**Tárgy:** Vilonya község településrendezési  
eszközeinek 3. sz. módosítása  
4 módosítási pontban  
– **általános egyeztetési eljárás**  
**véleményezési szakasz –**

**Fésüs Sándor**

polgármester részére

**Vilonya Község Önkormányzata**  
(E-TÉR)

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A POLTRADE Bt. által készített „Vilonya Község Településrendezési eszközeinek 3. sz. módosítása; Véleményezési anyag” megnevezésű, „2024. december hó” keltezésű dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében a magyar építészettről szóló 2023. év C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 66. § (2) bekezdés b) pontja szerint, továbbá a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 44/2023. (V. 3.) számú utasításának 4. § (4) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi –  
közbenső – **egységes szakmai véleményt** adom.

**I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat**

**Előzmények:**

Vilonya Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 53/2024. (VIII. 30.) sz. kt. határozatával a hatályos településrendezési eszközeinek módosításáról döntött 4 módosítási pontban.

Az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerint a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) **a készítés vagy módosítás tényét,**

b) **új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,**

c) **amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és**

d) **az Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását**

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

Megállapítottam, hogy az 53/2024. (VIII. 30.) sz. kt. határozat **nem tartalmazza a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, ezért kérem a képviselő-testületi határozat az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerinti felülvizsgálatát és kiegészítését.**

Az Önkormányzatnak a partnerségi egyeztetés szabályait a 8/2017. (VII. 6.) önkormányzati rendeletében határozta meg.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI RODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-343, e-mail: [allami.foepitesz@veszprem.gov.hu](mailto:allami.foepitesz@veszprem.gov.hu)

KRID azonosító: 566185331

A Képviselő-testület 100/2024. (XI. 25.) számú határozatában döntött arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését a környezet védelméért felelős szervek álláspontjának figyelembevételével nem tartja szükségesnek.

A településrendezési eszközök módosítása során a Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Bogdán László** önkormányzati főépítész működik közre.

A településrendezési eszközök véleményezése az Eljr.419. szerinti általános egyeztetési eljárásban történik.

#### **A hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:**

- A hatályos településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat 2018-ban fogadta el.
- A 135/2018 (XI. 14.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- A 10/2018. (XI. 19.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban: HÉSZ).

#### **Tervezési feladat:**

1. A 422 hrsz.-ú ingatlanon „Zkk” jelű közkert övezet egy részének átsorolása tervezett, lakófunkciót biztosító építési övezetbe.
2. A 317 és 318 hrsz.-ú ingatlanok „Köu” jelű közlekedési terület övezetből „Vt” jelű településközponti vegyes terület építési övezetbe, valamint „Zkk” jelű közkert övezetbe történő átsorolása tervezett. Utóbbi az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos visszapótlás biztosítása érdekében kerül kijelölésre.
3. Az Újtelep – Pap Gábor – Papkeszi utcák által határolt telektömbön belül a szabályozás felülvizsgálata tervezett úgy, hogy az egymással szomszédos ingatlanok közötti telekalakítások megvalósíthatóak legyenek.
4. Az 1. módosítási pontban zöldterület átsorolásával járó új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos visszapótlás biztosítása a 273 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanon „Gksz” jelű építési övezet „Zkk” jelű közkert övezetbe történő átsorolásával.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

#### **Véleményezésre megküldött dokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja POLTRADE Bt. (Településrendezés: Mohácsi Katalin – okl. településmérnök, vezető településtervező TT 01-6108 kulturális örökség menedzser és fenntartható fejlődés szakreferens; Varga Orsolya – okl. településmérnök, településtervező TT 19-0466. Tájrendezés, környezetalakítás: Meszesán Péter – okl. tájépítész mérnök TK-01-5340) által készített „*Vilonya Község Településrendezési eszközeinek 3. sz. módosítása; Véleményezési anyag*” megnevezésű, „2024. december hó” keltezésű közbenső véleményezési dokumentáció.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

### **Jogsabályi háttér:**

**A településrendezési eszközök módosítása és véleményezése az Eljr.419. szerinti általános egyeztetési eljárásban, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete** tartalmának, továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT), valamint az Eljr.419. 4. § (4) bekezdés b) pontja szerinti településtervezési szabályzatban foglalt műszaki elvárások és technikai szabályok figyelembevételével történik.

### **II. Szakmai vélemények**

A) Az **állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye:**

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészeit csak a módosításokra vonatkozóan, a tervezési feladatok jellegéhez igazodva kerültek kiegészítésre.

Az **1. és 2. jelű módosítások** során új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett. A kijelölt új beépítésre szánt területekkel kapcsolatosan a MaTrT 12. §-a az alábbi követelményeket határozza meg:

„(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-3113, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KR10 azonosító: 56618531

*településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”*

A megküldött dokumentáció a **MaTrT 12. §-ának történő megfelelés igazolását tartalmazza** (47-48. old.).

A módosítások során **zöldterületből 826 m<sup>2</sup>, közlekedési területből 143+112=255 m<sup>2</sup> nagyságú új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett.** A MaTrT 12. § (2)-(3) bekezdése szerinti zöldterület pótlás igazolását a dokumentáció 48. oldala tartalmazza, melynek alapján a **pótlásra kijelölt terület összesen 1288 m<sup>2</sup>**, ami a jogszabály által előírt minimálisan pótlandó területnagyságot (pótlandó zöldterület:  $826 \cdot 1,25 + 255 = 1287,5 \text{ m}^2$ ) minimálisan meghaladja, így a MaTrT 12. § (3) bekezdés b) pontjának **megfelel.**

Ugyanakkor a zöldterület pótlással kapcsolatosan **felhívom az Önkormányzat figyelmét**, hogy a zöldterület pótlások kijelölése során a kialakuló zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és **használhatónak kell lennie**<sup>1</sup>. Fontos szempont továbbá az is, hogy azok elhelyezkedése lehetőség szerint meglévő (zöldterületként használt, használható ) zöldterületek növelésével járjon.

A 2021. július 15-ig hatályos OTÉK fogalommeghatározása<sup>2</sup> alapján a „Közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat”.

Fentiekre tekintettel **javasolom a zöldterület pótlás elhelyezkedésének átgondolását és** lehetőség szerint egy meglévő zöldterület növelését a pótlandó területnagysággal. Kérem továbbá igazolni, hogy a pótlásként kijelölt terület alkalmas az OTÉK által meghatározott közkert funkció betöltésére.

Előzőek hiányában az **1., 2. és 4. módosítási pont** szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést és zöldterület pótlást **nem támogatom.**

Az Eljr.419. 11. § (5) bekezdése előírja, hogy a HÉSZ módosítását legalább telektömbre kell készíteni.

Az OTÉK 7. § (2) bekezdése előírja, hogy „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

Az OTÉK fogalommeghatározása<sup>3</sup> alapján „Építési övezet: a beépítésre szánt vagy beépített területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészekben a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.”

A 2. módosítási pont szerinti mindössze 143 m<sup>2</sup> terület nagyságú új Vt-6 jelű településközponti vegyes terület a benyújtott dokumentáció szerint beékelődne a telektömbben mérvadó Lf-1 jelű övezetek – valamint a tervezett közkert – közé. Ezáltal az érintett ingatlant lényegesen nagyobb építési jogok illetnék meg, mint a környező azonos adottságú telkeket.

Előzőekre tekintettel a **2. jelű módosítást szakmai szempontból nem támogatom.** Kérem a módosítással érintett területet telektömb szintjén vizsgálni, **a telektömbön belül azonos értékű építési jogok és kötelezettségek érvényesülése érdekében.**

<sup>1</sup> OTÉK 27. § (2)-(3) bekezdése

<sup>2</sup> OTÉK 1. melléklet 67. pont

<sup>3</sup> OTÉK 1. melléklet 29. pont

A 3. módosítási ponttal érintett telektömbben a jelenleg Lke-2 és Lke-3 jelű övezetekben található ingatlanok az OTÉK 7. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kerültek meghatározásra. Az Újtelep utca mindkét oldalán Lke-2 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe kerültek besorolásra az ingatlanok. Az Lke-2 övezetbe 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó keskeny, hosszú telkek tartoznak (szalagtelkes telekstruktúra), ezáltal egységes utcaképet, szabályos telekszerkezetet alkotnak. A Pap Gábor utcára szintén egységes utcakép és szabályos telekszerkezet jellemző, azonban ott lényesen kisebb 1000-1500 m<sup>2</sup>-es, körülbelül 1:2 arányú (szélesség:hosszúság) telkek találhatóak.

Előzőekre tekintettel – az OTÉK 7. § (2) bekezdésére figyelemmel – az Újtelep utca felőli és a Pap Gábor utca felőli ingatlanok **3. módosítási pont** szerinti azonos övezetbe történő besorolását azok karakterbeli különbségeire tekintettel **nem támogatom**.

#### **Környezeti vizsgálat:**

Az Önkormányzat előzetes megkeresésére, mint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerint, a környezet védelméért felelős szerv a környezeti vizsgálat szükségességéről VE/05/1725-2/2024. ügyiratszámom nyilatkoztam, az Önkormányzat környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos döntését tudomásul vettem. Ugyanakkor kértem a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni.

#### **Országos főépítész:**

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Előbbiekre való tekintettel felhívom a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban az Méptv. 76. § (1) bekezdése alapján a településrendezési terv tervezetét véleményezésre meg kell küldennem az országos főépítésznek.

Az országos főépítész a nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településrendezési terv tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek. Felhívom a figyelmet, hogy a záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.

**B) A környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a környezetvédelem, természet- és tájvédelem, valamint hulladékgazdálkodási egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**<sup>4</sup>:**

*„A tervezési területek nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, Natura 2000 területet, ex-lege védett természeti értéket, a MaTrT-vel kijelölt országos ökológiai hálózat övezeteit sem érintik. A 422 hrsz.-ú (1. pont) és a 273 hrsz.-ú (4. pont) telkek az MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetéhez tartoznak, de ennek ténye a módosításokat nem korlátozza.*

#### **Környezeti vizsgálat:**

*A benyújtott terv az SKVr. hatálya alá tartozik; az 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az Önkormányzat előzetes megkeresésére, VE/30/08923-3/2024. ügyiratszámom nyilatkoztam, hogy a módosításokkal kapcsolatban környezeti vizsgálat*

<sup>4</sup> Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály – VE/30/02881-2/2025.

lefolytatását nem tartom szükségesnek, melyet a kidolgozott véleményezési dokumentáció alapján továbbra is fenntartok.

A megküldött véleményezési dokumentációban foglalt belterületi módosítási szándékok **táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek, környezetvédelmi és hulladék-gazdálkodási szempontból nem kifogásolhatók, így azokat a Képviselő-testületnek elfogadásra javaslom.**

**Egyebekben, a véleményezési dokumentáció 5. oldalán jelzett, de jelen módosítástól függetlenül kezelt, a „Vilonya II. - dolomit” védnevű bányatelek területét érintő, 2. számú módosítással a „területen folyó bányászati tevékenység, illetve a kitermelési műszaki üzemterv tervezett bővítés biztosítása érdekében” történő különleges bányaövezet kijelöléssel kapcsolatban ismételten felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a területre érvényes, kitermelésre jogosító környezetvédelmi engedély nincs. A jelentős természeti károkozással járt területhasználat településrendezési eszközökben való, érvényes környezetvédelmi engedély nélküli átvezetése, legalizálása a magasabb szintű jogszabályokkal (1995. évi LIII. törvény 66. § (1) bekezdése, 1996. évi LIII. törvény 5. § (1), 8. § (1), 17. § (1), 20. § (1), 42. § (1)-(2) bekezdései, a 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet 4. § (1) bekezdése, a MaTrT. 25. § (5) bekezdés) ellentétes, így újra kérem a 2. számú módosítási csomag törlését és a hatályos Má-gy területfelhasználás fenntartását.”**

C) Az **örökségvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**<sup>5</sup>:

„A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya az Eljr. 419./2021. 11. számú melléklet 17. sor szerint a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme tekintetében vesz részt az Öv. rendelet 91. §-ában megfogalmazott szakmai szempontokat figyelembe vevő szakmai vélemény megfogalmazásával, amely alapján a településrendezési eszközök jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

**Tervezési feladat:**

1. Vilonya 422 hrsz.-ú ingatlan „Zkk” jelű közkert övezetbe sorolt területen egy lakófunkció elhelyezését biztosító építési övezet kialakítása
2. Vilonya 318 hrsz.-ú ingatlan „Vt” jelű településközponti vegyes terület módosítása „Köü” övezetből, továbbá a 317 hrsz.-ú ingatlan és közvetlen környezetében lévő további ingatlanok „Zkk” jelű közkertté módosítani szintén „Köü” övezetből.
3. Újtelep – Pap Gábor- Papkeszi utcák határolta tömbön belül a szabályozás felülvizsgálata a szomszédos ingatlanok közötti telekalakítások megvalósításával.
4. Vilonya 273 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanok „Gks” övezet módosítása „Zkk” jelű közkertté.

Megállapítottam, hogy az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (a továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján a módosítással érintett ingatlanok **nyilvántartott régészeti lelőhelyet és műemléket nem érintenek.**

<sup>5</sup> Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály VE/51/00648-2/2025.

Megállapítottam, hogy a település rendelkezik a jogszabályban előírt, 10 évnél nem régebbi örökségvédelmi hatástanulmánnyal, mely a szakmai és jogszabályi követelményeknek **megfelel**.

A Kötv. 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján hatóságomnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, továbbá köteles a tevékenységet szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a feltáráshoz jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (1) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után!

**A fejlesztést illetően tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie:** A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési Minisztérium] által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Vilonya város településrendezési eszközeinek 3. módosítása ellen örökségvédelmi szempontból **kifogást nem emelek**, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.”

**D) Az ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal földvédelem egyeztetési szakterületet érintő szakmai véleménye<sup>6</sup>:**

**„A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.**

Az engedélyezési eljárás során a termőföld mennyiségi védelme érdekében támasztandó feltételeket a termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX. törvény (továbbiakba: Tfv.) 6/B. §-a tartalmazza.

A Földhivatali Főosztály a dokumentációkat annak tekintetében vizsgálja, hogy a Tfv. 2. § 19. pontja alapján termőföldnek tekinthető-e területeket érintenek-e változtatások. A

<sup>6</sup> Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály – 18.532/2/2025.



*termőföld védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a módosítások lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a véleményezési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.*

*Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak a zártkerti ingatlanok kivételével kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Továbbá kifogást kell emelni, ha az övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.*

*A tervezett módosítások kivétel nélkül belterületi termőföldet nem tartalmazó ingatlanokat érintenek. A változtatások termőföldet nem érintenek, ezért a Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelmének az érdekében a dokumentációban foglaltak ellen kifogást nem emel.”*

E) A népegészségügyi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal közegészségügyi szakterületet érintően nem adott véleményt.

F) Az erdészeti hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal erdőrendezés, erdővédelem szakterületet érintően nem adott véleményt.

G) A közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal közlekedési egyeztetési szakterületet érintően nem adott véleményt.

H) A talajvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a talajvédelem szakterületet érintően nem adott véleményt.

### III. Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Eljr.419. 66. § (9) bekezdése értelmében jelen szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása az Eljr.419. 66.-67. §-ai szerinti általános szabályok vagy az Eljr.419. 68-70. §-ai szerinti speciális szabályok szerint történik. Az Eljr.419. 63. § (1) b) pont szerint, az egyeztetési eljárás során a lefolytatandó egyeztetési szakaszoknak, a véleményezési és a záró szakaszban részt vevők körének és a véleményezés egyes eljárási szakaszai határidejének az Eljr.419.-ben megállapított szabályaitól **nem lehet eltérni**. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

Az Eljr.419. 60. § (1) bekezdése alapján a rendezési terv az OTÉK-nál megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az Eljr.419.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

A kiadmányozás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 27/2023. (III. 6.) számú utasításán, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a több szakmai szervezeti egységet érintő kiemelt ügyekkel kapcsolatos egyeztetések, valamint a helyi önkormányzatokat érintő településtervek véleményezésének koordinálásáról szóló 44/2023. (V. 3.) számú utasításának 4. § (1) bekezdésén alapul.

**Veszprém, 2025. március 12.**

**Tisztelettel**

**Takács Szabolcs**  
**főispán**  
**nevében és megbízásából:**

**Németh Zsolt**  
**állami főépítész**



KÖZÉP-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZÉKESFEHÉRVÁR

**Tárgy:** Vilonya Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v7 – véleményezés

Tisztelt Címzett!

Dátum: elektronikus  
bélyegző szerint

Ügyiratszám:  
Szfvár-004701-31/2025.

Előadó:  
Ádámné Stitz Kornélia

Vilonya Település Településrendezési eszközök módosítása tárgyában az alábbiak szerint adjuk meg véleményünket, észrevételeinket.

#### Észrevételek

1. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-17 14:50:37

Igazgatóságunk nyilvántartása alapján az 2. számú módosítással érintett ingatlanok területeinek déli határán halad a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésében lévő Séd-Sárvízi-malomcsatorna (Vilonya 89/2 hrsz. ingatlan). Kérjük felhívni az Önkormányzat figyelmét, hogy a tervezett új beépítések során a Séd-Sárvízi-malomcsatorna partvonalától számított 6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni „A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló 83/2014.(III.14.) Korm. rendelet 2. § (3) bek. b) pontja alapján.

2. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-17 14:50:37

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a vizek és a közcélú vízellátási-művek kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízellátási-művek mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére az e rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatnak. Ezt a parti sávot úgy kérjük szabályozni, hogy azon felszerelt munkagéppel biztonságosan végig lehessen menni és meg lehessen fordulni. A parti sávot a tervben szabályozási vonallal javasoljuk lehatárolni.

3. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-17 14:50:37

A tervezett telekalakításokkal összefüggésben gondoskodni kell az ingatlanok biztonságos csapadékvíz elvezetésének megoldásáról is. Ez a szempont a véleményezési anyagban nem jelenik meg, ezért kérjük a tervdokumentáció ennek megfelelő kiegészítését!

4. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-17 14:50:37

A településrendezési eszközök módosításának víziközmű vonzata nincs.

5. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-17 14:50:37

A módosítások üzemelő, vagy távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, ill. hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomát, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érinti.

6. észrevételek Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2025-03-17 14:50:37

Összegzés: A rendelkezésre álló dokumentáció alapján a településrendezési eszközök módosítása vízügyi szempontból – a fentiek figyelembevételével - nem kifogásolt.

**Horváth Angéla**  
igazgató

Kapják: E-TÉR  
KDTVÍZIG (LN) B2, B3, B10

**Jegyzőkönyv**

**Készült:** 2025. május 6. napján 13.30 órai kezdettel Vilonya Község Önkormányzata hivatalos helyiségében

**Tárgya:** Vilonya Község Önkormányzata és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda között a településrendezési eszközök 3. módosítása kapcsán a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (4) bekezdésében foglalt egyeztetés

**Jelen vannak az önkormányzat részéről:**

Kardos Sándor	alpolgármester
Bogdán László	települési főépítész
Varga Orsolya	településtervező
Bárdos-Szabó Nikolett	hatósági irodavezető

**Jelen vannak a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda részéről:**

Németh Zsolt	állami főépítész
Szlobodáné Bártfai Gabriella	állami főépítési iroda munkatársa

**Jegyzőkönyvvezető:**

Bárdos-Szabó Nikolett

**Kardos Sándor alpolgármester:**

Tisztelettel köszöntök mindenkit a településrendezési terv 3. módosításának egyeztetésén. El szeretném mondani, hogy a polgármester úr egyéb elfoglaltsága miatt nem tud itt lenni. A téma, ami miatt itt vagyunk, hogy Vilonya Község Önkormányzata testületi határozatával támogatta azokat a módosításokat, ami három belterületi területet érint. Egyrészt a 422-es helyrajzi számút, a 317 és 318-as helyrajzi számút, valamint az Újtelep és a Papp Gábor utca határolta telektömbön belüli szabályozás felülvizsgálata. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosultak véleménye megkérésre került, azonban tekintettel arra, hogy véleményeltérés merült fel, ezért a vonatkozó jogszabály alapján egyeztető tárgyalás összehívására került sor. Át is adnám a szót a szakmának.

**Varga Orsolya településtervező:**

Én is üdvözlök mindenkit, köszönjük a megjelenést. Legfontosabb eltérő véleményt az Állami Főépítési Iroda fogalmazott meg a belterületi módosításokkal kapcsolatban. A munkaindító határozatnak a módosítását kérte az Állami Főépítési Iroda, a Magyar építészetről szóló törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést kéri-pótolni. A településrendezési eszközök (a továbbiakban: TRE) módosítására vonatkozó indító határozat augusztusi, és még az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) alapú. Viszonylag sok mindent tartalmaz, de valóban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényre (a továbbiakban: Méptv.) nem hivatkozik. Az új jogszabályok azt mondják, hogy akkor indul az eljárás, amikor a munkaindító határozat megszületik. Melyik jogszabályhoz igazodjunk? Étv. alapon mehet-e ez az eljárás, ha annak hatálya alatt indult?

**Németh Zsolt állami főépítész**

Igen, a képviselő-testületi döntés idejére tekintettel, az indító határozatban az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatosan az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést szükséges igazolni.

**TRE módosítási pont: Vilonya, 317 és 318 hrsz-ú ingatlanokon és a környező ingatlanok tervezett által érintett részein a „Kön” övezet módosítása oly módon, hogy a 318 hrsz-ú ingatlan környezetében „Vt” jelű településközponti vegyes terület legyen kialakítható, továbbá a fennmaradó területek egy részén a jelenlegi „Kön” övezet „Zkk” jelű közkertré minősüljön**

**Varga Orsolya településtervező:**

Az első észrevétel az önkormányzat épületével majdnem szemben lévő egykori tűzoltószertár és az azt körülölelő teleknek a sorsa.

Az egyik helyrajzi számon csak maga a meglévő épület helyezkedik el, és a mellette lévő telek, ami lefut egészen a patakig önálló helyrajzi számon helyezkedik el. A most hatályos rendezési terv közlekedési területbe sorolja, gyakorlatilag az épületet bontásra ítéli. Úgy ítélte az önkormányzat, hogy ennél jobb sorsra érdemes ez az épület. Jó állapotú, de most kihasználatlan, és gyakorlatilag szeretné értékesíteni valamilyen formában az önkormányzat, valamilyen közhasznú funkciót támogatna. Erre született egy olyan verzió, hogy kijelöltünk körülötte egy kicsi telket, egy településközponti vegyes terület övezetét, és a maradék területet zöld területként jelöltünk ki. Mindkét ingatlan önkormányzati tulajdonú, nagyon fontos volt egyrészt a külön helyrajzi számra kerüljön az épület, másrészt, hogy minél nagyobb ingatlanrész maradjon önkormányzati tulajdonban, közcélra használható funkcióval. Erre érkezett az észrevétel az Állami Főépítési Irodától, hogy a zöldterület övezet nem éri el az országos településrendezési és építési követelményekről 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti 15 méteres szélességet, illetve hogy nincs igazolva, hogy kerekesszékkal, babakocsival megközelíthető a terület, valamint hogy ezt a zöldterületi funkciót el tudja látni. A településközponti vegyesövezettel kapcsolatban érkezett észrevétel, miszerint kiemeltünk úgy egy ingatlant, hogy nem azonos építési jogokat kap, mint a tömbben levő többi épület és telek. Ebből a szempontból helytálló, mivel egy Vt-6-os övezeti besorolást kapott. Mi abból indultunk ki, hogy nem teljesen illeszkedik ebbe a tömbbe az ingatlan, mivel egyrészt önkormányzati tulajdonú, másrészt funkcióját tekintve soha nem volt lakóépület, nem is igazán alkalmas rá. A bővítése sem túl egyszerű, mert mind a két oldalról oldalhatáros beépítés határolja, és eleve rendkívül keskeny az ingatlan. Ez a tömbben egyébként nem rendkívüli, de ettől függetlenül ez az ingatlan egy picit kilóg. Egyrészt funkciójában, másrészt építésügyi szempontból korlátos a felújítása, bővítése, amiatt, hogy mellette két oldalról beszorítja két jogszzerűen meglévő épület. Véleményünk szerint tökéletesen alkalmas a zöldterületi funkció betöltésére.

Megközelítése könnyű, olyan mértékű színtelkedés nincs, ami miatt ne lehetne akadálymentesen megközelíteni, vagy legalábbis alkalmassá tenni. Valóban nem tudjuk biztosítani az OTÉK szerinti 15 méteres telekszélességet, de itt ez a kialakult állapot. Nem egy új településközpontot jelölünk ki, egy új zöld területtel, hanem próbáljuk rendezni a kialakult állapotot egy kicsit kedvezőbben, mint ahogy a mostani terv kezeli. Közlekedési célú területként nem kívánja az önkormányzat kialakítani, mert nincs is értelme, nincs hálózati szerepe és nincs olyan telek, amit kizárólag innen lehet megközelíteni. Tehát a közlekedési funkciója indokolatlan.

**Németh Zsolt állami főépítész**

A módosítás alapvetően támogatható, azonban jelen esetben nem egyszerű átsorolásról beszélünk, hanem a zöldterület pótlás egy másik szabályozás miatt szükséges. A zöldterületek, köztertek ilyen formában, ilyen alakban, ilyen méretekkel zöldterület pótlásként nem fogadhatóak el. A véleményünk az, hogy további területet kellene keresni a zöldterület pótlás céljából. Az érintett terület átsorolása zöldterületbe, amennyiben azt a természetbeni állapot indokolja elfogadható, azonban zöldterület pótlásként nem.

**Varga Orsolya településtervező:**

Kiegészítjük az anyagot egyébként OTÉK alóli felmentés kérelemmel emiatt a 15 méter miatt? A terület alkalmasságát esetleg egy a berendezését szemlélhető vázlaton vve is lehet igazolni.

**Németh Zsolt állami főépítész**

A fogalommeghatározás alól nem adható felmentés. Egyébként a terület közterületi besorolását jobban el tudnám fogadni.

Varga Orsolya településtervező:

Azzal nem volt probléma, hogy azt a területet Vt övezetbe sorolnánk?

Németh Zsolt állami főépítész

Szakmailag nem fogadható el, mert mégiscsak 140-150 négyzetméteres önálló övezet kijelölése tervezett, ugyanakkor a természetbeni állapotra és az életszerűségre tekintettel elfogadható. Szakmai szabályokkal alá kéne támasztani. Hány %-os a beépítettség? A jelenlegi épület mennyire használja ki maximális beépítettségét?

Varga Orsolya településtervező:

50 százalékos a beépítettség. A telek területe úgy lett kijelölve, hogy maximálisan kihasználja azt.

Németh Zsolt állami főépítész

Javaslom úgy meghatározni a telek területét és a telek legnagyobb beépíthetőségét, hogy az ne zárja ki egy esetleges épületbővítés lehetőségét, legyen benne tartalék.

**TRE módosítási pont: Villonya, 422 hrsz-ú, magántulajdonban álló ingatlanon a „Zsk” jelű közkert övezetbe sorolt területen egy lakófunkció elhelyezését biztosító építési övezet kialakítása**

Varga Orsolya településtervező:

A 422. hrsz.-re vonatkozó módosításnál csak a zöldterület pótlás került kifogásolásra?

Németh Zsolt állami főépítész

Igen, zöldterületpótlás miatt volt, illetve a közkert térigénye miatt.

Varga Orsolya településtervező:

Van egy minimális arány, amit ki kell jelölni.

Németh Zsolt állami főépítész

A tűzoltószertárnál a hatályos szabályozási tervlapon az szabályozási vonal jelöli az útterület szélét, amely érinti a szomszédos ingatlanok széléit.

Varga Orsolya településtervező:

Igen, de a patak mentén az volt a döntés, hogy ha már egyszer rendeztük ezt az ingatlant, akkor vegyük le azt a szabályozási vonalat is.

Németh Zsolt állami főépítész

Azt javaslom, hogy a jelenlegi út területe az eredeti szabályozási vonal szerint legyen átsorolva zöldterületbe.

Bogdán László települési főépítész

Amennyiben ez egy picit pozitív, akkor szerintem nem kellene azt a szabályozási vonalat levenni onnan, mert az megnöveli a zöldterületet legalább 7-8 méterre.

Németh Zsolt állami főépítész

Az elhangzottaknak megfelelően az előbbi kettő módosítási pontnak a lehetőségét támogatni tudjuk, de a záró véleményezési eljárás során az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatosan meg kell

keresnünk az országos főépítést is, akinek a véleménye köt minket. Azt nem tudom garantálni, hogy ő is támogatni fogja a módosításokat. A záró véleményezési anyagban legyen kiemelve ahol eltérnek az OTÉK előírásaitól és legyen alaposan megindokolva az, hogy miért szeretné ezt az eltérést az önkormányzat.

**TRE módosítási pont:** Vilonya, Újtelep-Pap Gábor-Papkeszi utcák határolta tömbön belül a szabályozás felülvizsgálata oly módon, hogy az egymással szomszédos ingatlanok közötti telekalakítások megvalósíthatók legyenek.

Varga Orsolya településtervező:

Ez a telektömb úgy néz ki, hogy a hatályos tervben két övezetben van, Lke-2-ben és Lke-3-ban, mert jelentősen eltérő alapterületű ingatlanokból tevődik össze. Tehát az északi részén a minimális kialakítható telekméret 1500 m<sup>2</sup>, Lke-2-ben, és majdnem 100 méter hosszúak a telkek. Az alsó részen a minimálisan kialakítható telek 1000 m<sup>2</sup>. Az északi telektömb rész inkább a '70-es években épült kockaházak, a déli része új beépítésű. 98%-ban beépült terület, nagyjából ugyanolyan telekszélességekkel, egyedül a telekmélység az, ami eltérő.

Németh Zsolt állami főépítész

Most rendezett, nagyon jó struktúra jellemzi a területet. Azt hallottam, hogy vannak telekalakítási szándékok, ez pontosan mit jelent?

Varga Orsolya településtervező:

Felmerült az az igény, hogy a hosszabb telkek tulajdonosai eladnának bizonyos telekrészeket a hátsó kertjükből a rövidebb telkek tulajdonosainak, így nem egy szépen vonalzóval meghúzott hátsó kerti telekhatárvonal alakulna ki, hanem egy kicsit organikusabb.

Németh Zsolt állami főépítész

Sok megoldási variáció lehetséges, például be lehet húzni középre egy nem beépíthető sávot, ami elválasztja ezt a két teleksort, hogy ne lehessen közöttük össze-vissza mindenféle melléképületet felépíteni. Problémát jelent az is, hogy a telekhatárok két-három méterre elcsúszkálnak. A keleti oldalon lévő telkek alkalmasak lehetnek arra, hogy összevonják őket, viszont a többi telek nem.

Varga Orsolya településtervező:

Erre hoztunk egy olyan szabályt, hogy telekalakítási korlátozással érintett területként szerepel a szabályozási tervben, ahol beépíthető ingatlant eredményező telekalakítás nem végezhető. Tehát új beépíthető ingatlan ebben a tömbben nem keletkezhet, mert ez egy beállt terület, illetve magánút sem alakítható ki. Ezt tovább szigoríthatjuk olyan módon, hogy ne lehessen 15 méternél keskenyebb telekrészt kialakítani. Olyan telekalakítás nem engedélyezhető, ahol 10 vagy 15 méternél keskenyebb telekrész keletkezik.

Németh Zsolt állami főépítész

Ne is beszéljünk arról, hogy egy ilyen teleknek esetleg hogy néz ki az építési hely kijelölése.

Varga Orsolya településtervező:

Ez viszont olyan, amire nem gondoltam, de valóban be lehet húzni egy be nem építhető sávot.

Kardos Sándor alpolgármester

Későbbiekben egyébként más jellegű probléma is kialakulhat ebből, mert az Újtelep utcában jórészt idős emberek élnek, és ha egyszer ők nem lesznek, akkor az örökösök, vagy a vevők nem nagyon szeretnék



kertként használni az ingatlanok hátsó részét. Ilyen óriási teleknél az Újtelep utca lenne mentesítve, hogy ha van rá igény, akkor a Papp Gábor utca lakója tudjon venni tőle telekrészt.

Németh Zsolt állami főépítész

A keleti oldalon lévő telkek esetében látok esélyt a telekalakításra. Erre most lehetőséget lehetne adni rajzi szempontból átgondolva.

Varga Orsolya településtervező:

Szabályozhatnánk akár úgy is, hogy nem lehet szabálytalan a keletkező telek, vagy nem állhat két hasázból a telek, vagy legalább az egyik oldalon kell folytatólagosnak lenni.

Németh Zsolt állami főépítész

A szabályozási tervlapon szaggatott piros vonallal ábrázolni kellene a javasolt telekhatárokat. A rövidebb telkeknek a határait kellene áthelyezni körül-belül 10 méterrel. Az övezeti határ is módosul?

Varga Orsolya településtervező:

Csak úgy működik, ha azonos övezetbe kerülnek. Mindenhova belerajzolom, mint lehetőség, és a tulajdonosoknak meg kell egyezniük.

Németh Zsolt állami főépítész

Javaslok bejelölni egy 15-20 méteres sávot, ahol a telek nem beépíthető, valamint a tervezett telekhatár telekalakítás esetén legyen kötelező érvényű, ne csak javasolt.

Varga Orsolya településtervező:

Valószínűleg ennek a tömbnek a szimmetria tengelyén menne ez a sáv.

Kardos Sándor alpolgármester:

Tájékoztatja a jelenlevőket, hogy az egyeztető tárgyalásról készített jegyzőkönyv tervezete e-mailben kerül megküldésre a tárgyaláson résztvevő Állami Főépítész Irodának, visszaigazolásukat követően kerül véglegesítésre és megküldésre a jegyzőkönyv.

Ezt követően megköszönte a résztvevők aktív munkáját és az egyeztető tárgyalást bezárta.

Németh Zsolt  
állami főépítész

Kardos Sándor  
alpolgármester