



Vállus Község Polgármestere
8316 Vállus, Rákóczi u. 36.

Szám: V/1- 43/2026.

MEGHÍVÓ

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 45. §-a alapján

2026. július 27-én (hétfő) 14:00 órára

rendkívüli képviselő-testületi ülést hívok össze.

Az ülés helye: Önkormányzat Vállus, Rákóczi u. 36.

Napirend:

- 1.) Településrendezési terv módosítási igény felülvizsgálata
Előterjesztő: Herczeg Béla polgármester

Vállus, 2026. július 22.

Herczeg Béla sk.
polgármester



Vállus Község Polgármestere
8316 Vállus, Rákóczi u. 36.

Szám: V/1-44/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Vállus Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. július 27-én tartandó rendkívüli ülésére „**a településrendezési terv módosítási igényének felülvizsgálata**” tárgyában.

Tisztelt Képviselő-testület!

Vállus Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 57/2024. (XI.27.) számú képviselő-testületi határozattal döntött a hatályos településrendezési terv módosításáról. A tervezett módosítás célja a Vállus 65/3 hrsz-ú ingatlant érintő „gyalogút” megszüntetése, a Vállus 25 hrsz-ú ingatlan igénybevétele új beépítésre nem szánt terület kialakítása „zöldterület” besorolással, valamint az egyedi közműberendezések alkalmazhatósága.

A településtervező megindította a módosítási eljárást, majd a Balaton-felvidéki Nemzeti Park környezeti vizsgálat elrendelését kérte, amely további jelentős költséget hárít az önkormányzatra.

Fentiek alapján felülvizsgálatra javaslom az eredeti módosítási javaslatot: a Vállus 25 hrsz-ú ingatlan igénybevételevel történő új zöldövezet kialakítását töröljük a módosítási igények közül, így egyszerűsíthető a módosítási eljárás.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a településterv, valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervet **alátámasztó javaslat** készíti elő. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben, a feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia.

Önkormányzati főépítészünk elkészítette a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát (1. melléklet).

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek:

Határozati javaslat:

1. Vállus Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 17. § (1) bekezdés b) pontja alapján dönt arról, hogy a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 40/2022. (IX.20.) Kt. határozatot, valamint a Vállus község helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IX.21.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban együtt: **Településrendezési eszközök**) a **következő pontokban módosítani kívánja:**
 - a) *A település teljes területére vonatkozó közműelőírások módosítása (különös tekintettel az Lf-1 építési övezetre), a közműhálózat kiépítéséig az egyedi közműberendezések, közműpótló berendezések alkalmazhatóságával, az országos és megyei területrendezési tervek előírásainak figyelembevételével.*
 - b) *A 65/3 és a 65/4. helyrajzi számú ingatlanok között tervezett út (előzetes mérés alapján kb. 1 320 m²) törlése a szabályozási tervről.*
2. A Képviselő-testület a Településterv módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján **egyszerűsített eljárás keretében** kívánja lefolytatni.
3. A Korm. rend. 7. § (8) bekezdés előírása alapján, jelen határozat, 1. melléklete szerinti - a megalapozó vizsgálat, és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó - **főépítési feljegyzést elfogadja.**
4. A Képviselő-testület a településterv **partnerekkel történő egyeztetését** az országos előírások és a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladatokkal összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 8/2017.(VIII.18.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kívánja lefolytatni.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a tervezővel a módosításhoz szükséges tárgyalásokat lefolytassa és a szerződéseket megkösse.
6. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert / főépítést, hogy a
 - a) a Korm. rend. 61. § (1) bekezdés előírása szerint az önkormányzatnak a módosításra vonatkozó szándékát az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) kezdeményezze,
 - b) készítse elő a településterv módosítását,
 - c) a tervdokumentáció elkészültét követően a Korm. rend. 66. § (1) bekezdése alapján folytassa le a véleményezési szakaszt,
 - d) a Korm. rend. 66. § (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertesse a Képviselő-testülettel.

Felelős: Herczeg Béla polgármester,

Határidő: azonnal

Vállus, 2026. július 22.

Herczeg Béla
polgármester

Törvényességi záradék:

Czibor Zoltánné
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Vállus Község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmára a következő javaslatot teszem:

1. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	nem szükséges
b)	a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	nem szükséges
c)	az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges
b)	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges
c)	Területrendezési követelmények	nem szükséges
d)	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos településterv bemutatása szükséges
e)	A település demográfiai helyzete	nem szükséges
f)	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem szükséges
g)	A település gazdasága	nem szükséges
h)	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges
i)	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	nem szükséges
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség ellenőrzése szükséges
k)	Környezetiállapot-jellemzők	nem szükséges
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség ellenőrzése szükséges
m)	Közlekedés	szükséges
n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	nem szükséges
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

	követelmény	készítés szükségessége
a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
b)	Településrendezési javaslat	szükséges
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem szükséges
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	nem szükséges
f)	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	nem szükséges
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	nem szükséges
i)	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	új beépítésre szánt területek kijelölése esetén szükséges

Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:

Környezeti értékelés akkor szükséges, ha az eljárás során valamely államigazgatási szerv azt kifejezetten kéri.

Az egyes fejezetek a település adottságaira tekintettel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók.

A főépítési feljegyzésben szereelő tartalom csak a tervezési feladat módosulása, csökkenése miatt csökkenthető, de a tervező által – a feljegyzés módosítása nélkül – bővíthető.

Vállus, 2026. június 23



Tóth László
Vállus Község főépítész