

1. Napirend

ELŐTERJESZTÉS

Bánk 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozási paramétereinek módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Bánk község belterületének keleti határában, a Bánk 1018/1 és 1018/2 helyrajzi számú ingatlanok területén a Tó Hotel Szolgáltató Kft. (továbbiakban: Beruházó/Fejlesztő) többlakásos lakóépületek építését tervezi. A tervezett fejlesztés Bánk község hatályos helyi építési szabályzatának és annak mellékletét képező szabályozási tervének módosítását igényli, hiszen a jelenlegi Vt* településközpont vegyes terület építési övezet előírásai, paraméterei nem teszik lehetővé a kívánt beépítés megvalósítását.

Bánk Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 7/2003. (V.1.) önkormányzati rendeletének módosítása érdekében a Fejlesztővel településrendezési szerződés megkötése szükséges.

A magyar építészetéről szóló 2023. C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A Méptv. 92. § (4) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A Méptv. 92. § (5) bekezdése szerint a (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

A Méptv. 92. § (6) bekezdése alapján a (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

- a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
- b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
- c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
- d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése úgy

rendelkezik, hogy a telepítési tanulmányterv tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Bánk, 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozási paramétereinek módosításához készült tanulmányterv tartalmát a Korm.rendelet 7. melléklete szerint az önkormányzati főépítész az alábbiakban határozta meg:

1. A telepítési tanulmányterv a szabályozási terv módosításának megalapozása érdekében tartalmazza az érintett terület és környezetének bemutatását, a szabályozási előírások változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, a közlekedési és parkolási rendet és mutassa be a közműellátottságot.
3. Készüljön egy beépítési vázlat, ami az épített és természeti környezetbe illesztett környezetalakítási tervet szemlélteti.

A Fejlesztő megbízásából – a települési főépítész által meghatározottak alapján - a Völgyzugoly Műhely Kft. VZM 1934/25. munkaszámon elkészítette a Bánk 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozó tanulmánytervet, mely jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Jelen előterjesztés melléklete az elkészült tanulmányterv. A telepítési tanulmánytervet a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette el. (Munkaszám: VZM 1934/25)

A tanulmányterv tárgyát képező két ingatlan esetében 2014. júliusában településrendezési eszközök módosítására került sor, melyet Bánk Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 9/2014 (X.1.) önkormányzati rendeletével fogadott el. A módosítás területi hatálya az 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanokra terjedt ki. A korábban hatályos településrendezési eszközök helyébe fedvénytervként a H-2/m1 szerkezeti tervlap és H-4/m1 szabályozási tervlapja lépett. A Gép övezetben nagy zajjal járó tevékenységek is elhelyezhetőek, ami a szomszédos kijelölt Lf lakóövezetet zavarhatják. A tervezési területen a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A továbbtervezés során a tényleges igény ismeretében lehet az ellátás módját és mértékét megtervezni.

A Korm.rendelet 56/A. § (1) értelmében a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A Korm.rendelet 56/A. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai. A Korm.rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerint a telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

A Korm.rendelet 56/A. § (4) bekezdése értelmében az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A Korm.rendelet 56/A. § (5) bekezdése alapján a településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

Az önkormányzati főépítész 2026. január 4-i feljegyzésében véleményezte, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

A telepítési tanulmányterv a Korm.rendelet 56/A. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően véleményeztetésre került. A véleményezésre nyitva álló határidőn belül a tanulmányterv tekintetében a partnerektől vélemény nem érkezett.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a Bánk, 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozási paramétereinek módosításához készült tanulmányterv tekintetében döntést hozni szíveskedjen.

Bánk, 2026. február 17.

Tisztelettel

Torma Andrea
polgármester

...../2026. (II.....) képviselő-testületi határozati javaslat I.:

Bánk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján lefolytatott, Tó Hotel Szolgáltató Kft., mint Beruházó (Fejlesztő) megbízásából Völgyzugoly Műhely Kft. által VZM 1934/2025. számon készített, Bánk 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozó tanulmányterv véleményezését lezárja.

A képviselő-testület megállapítja, hogy a véleményezésre nyitva álló határidőben a partnerektől, lakosságtól a tanulmánytervvel kapcsolatban vélemény nem érkezett.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

...../2026. (II.....) képviselő-testületi határozati javaslat II. („A” alternatíva):

Bánk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- Tó Hotel Szolgáltató Kft., mint Beruházó (Fejlesztő) megbízásából Völgyzugoly Műhely Kft. által VZM 1934/2025. számon készített, Bánk 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozó tanulmánytervet elfogadja és a továbbtervezésnél kéri a főépítési feljegyzésben foglaltak figyelembevételét.
- A képviselő-testület elfogadja a települési főépítész Bánk 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozó tanulmánytervvel kapcsolatos feljegyzését.
- Bánk Község Önkormányzata településrendezési szerződést köt Tó Hotel Szolgáltató Kft-vel (székhely. 1185 Budapest, Rimaszombat utca 11., adószám: 13645089-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-865933) az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztés melléklete szerinti településrendezést szerződést Bánk Község Önkormányzat Képviselőtestületében aláírja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

...../2026. (II.....) képviselő-testületi határozati javaslat II. („B” alternatíva):

Bánk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Tó Hotel Szolgáltató Kft., mint Beruházó (Fejlesztő) megbízásából a Völgyzugoly Műhely Kft. által VZM 1934/2025. munkaszámon készített dokumentáció, Bánk 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozó tanulmánytervet megismerte. A településrendezési szerződés megalapozására szolgáló beépítési tervet a képviselő-testület módosításra javasolja az önkormányzati főépítész és a képviselő-testület véleménye alapján.

- Bánk 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok területén a Vt övezetben a szabályozás módosítása után a falusias környezetbe illő lakóépületeket is lehet építeni, de azok számát maximalizálni szükséges, hogy a Bánki-tó és a Lókos-patak természeti környezete megmaradjon. Legfeljebb 16 db lakás javasolt, (a lakásokhoz saját privát zöldterülettel rendelkező sorház építése javasolt) amennyiben a szükséges közmű kapacitások is rendelkezésre állnak.
- A falusias épített környezethez igazodva a lakóépületek építménymagassága legfeljebb 6,5 méter lehet, és lakóépületek magastetővel épülhetnek, a legnagyobb beépítettség 30%.
- A hegyes/tompaszögű épület (rombusz alakú épület) nem helyezhető el.
- A területen a közművek (elektromos, távközlési, hírközlési) felszín alatt, földkábelrel vezethetők, légvezeték nem megengedett.
- A Bánk Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 7/2003. (V.1.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 12. § (7) bekezdése szerint a szomszédos Gip övezetben a telken belül biztosítani kell a terület zöldövezettel való körbevétele (védőfásor telepítése), az ipari övezettől egy kötelezően beültetendő zöldsáv határolja le a lakóterületet.
- A Lókos-patak mentének védelme érdekében egyértelműen legyen lehatárolva a telek be nem építhető része, valamint a telek Lókos-patak felőli oldalán szintén zöldsáv kerüljön kialakításra.
- Az ingatlanokkal határos közutak mentén, az ingatlan területén belül zöldsáv (fásor) kerüljön telepítésre.
- A tervezés és beépítés során törekedni kell a „zöldmegoldások” alkalmazására (pl. „zöldtető”, „zöldfal”, újrahasznoztás, napelem, fenntarthatóság szempontjainak előtérbe helyezése).
- A Ferdinánd és Ferdinánd Építésziroda Kft. által készített beépítési vázlaterv egészüljön ki a zöldfelületi rendszer megjelenítésével.
-
-

Az e határozat szerint átdolgozott tanulmánytervet és annak megalapozására készült beépítési vázlatot a képviselő-testület részére jóváhagyás céljából ismételtelen szükséges benyújtani. A fenti feltételek szerint átdolgozott tanulmányterv jóváhagyásáról a képviselő-testület külön döntésben dönt, annak benyújtását és a szükséges véleményezési eljárás lefolytatását követően.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

...../2026. (II.....) képviselő-testületi határozati javaslat III. (II. „A” alternatíva elfogadása esetén):

Bánk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében, valamint a (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint a 2003-ban elfogadott településrendezési eszközeit módosítani kívánja a Tó Hotel Szolgáltató Kft., mint Beruházó (Fejlesztő) megbízásából Völgyzugoly Műhely Kft. által VZM 1934/2025. számon készített, Bánk 1018/1 és 1018/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozási paramétereinek módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglaltaknak megfelelően.

A településrendezési eszközök telepítési tanulmánytervben szükséges módosítása tervezésének költségeit a Tó Hotel Szolgáltató Kft., mint Beruházó (Fejlesztő) finanszírozza, a Tó Hotel Szolgáltató Kft. és Bánk Község Önkormányzata megállapodása szerint a Völgyzugoly Műhely Kft. készíti.

A képviselő-testület a telepítési tanulmánytervben megjelölt módosítással érintett területekre vonatkozó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint Bánk község településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó eljárást a településrendezési szerződés Tó Hotel Szolgáltató Kft-vel történő megkötését, valamint a településtervezési szerződés megkötését követően - amennyiben az eljárás megindításához szükséges valamennyi tervdokumentáció hiánytalanul rendelkezésre áll - megindítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó településrendezési eljárás előkészítése érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket tegye.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy Völgyzugoly Műhely Kft-vel, mint tervezővel, valamint Tó Hotel Szolgáltató Kft-vel, mint Beruházóval (Fejlesztővel) a háromoldalú településtervezési szerződést Bánk Község Önkormányzat képviselőjében aláírja.

Határidő: településrendezési szerződés Tó Hotel Szolgáltató Kft-vel történő megkötését követően

Felelős: polgármester