

Feladó: polgarmester@nyirad.hu
Küldve: hétfő 2026. augusztus 24 15:10
Címzett: anyakonyv@nyirad.hu
Tárgy: FW: Előterjesztés és mellékletei Dinema Kft HÉSZ mód (bánya)
Mellékletek: Telepulesrendezesi_Szerzodes_tervezet_Nyirad_Dinema_0727.docx; Előterjesztés TRE mód Dinema Kft kérelme_.docx

From: Andrea Bárdosi <andrea.bardosi@gmail.com>
Sent: Sunday, August 23, 2026 7:42 PM
To: polgarmester@nyirad.hu
Cc: Szabó Dániel <dmintdani@gmail.com>
Subject: Előterjesztés és mellékletei Dinema Kft HÉSZ mód (bánya)

Tisztelt Polgármester Asszony!

Mellékelten megküldöm a Dinema Kft kérelméhez tartozó előterjesztést, a Tanulmányterv elfogadásáról, a HÉSZ megindításáról, a Siska úr által már megküldött Településrendezési szerződés tervezetét. A főépítési feljegyzés is a része még majd a határozatnak, azt még megküldi a főépítész úr. Remélem még nem maradtunk le a Kt ülésről. A Telepítési Tanulmányterv az ugyanaz ami a honlapon is kint volt.

Az ABS ügyében még várunk a minisztérium állásfoglalására és annak függvényében megyünk tovább az egyeztetéssel.

Ugyanezért áll a Tomlin Kft Telepítési Tanulmányterve is, remélem hamarosan megjön az állásfoglalás.

A Rally pályások kérelme még nem jött meg és a tájékoztató anyag elkészítése pedig nem volt még időnk, így ez még csúszik.

Üdvözlettel:

--

Bárdosi Andrea
vezető településrendező tervező
Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Tel: 061-340-2382, 0620-3755-855

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

NYIRÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8454 Nyirád, Szabadság tér 3., mint Megrendelő

(továbbiakban: **Megrendelő**) képviselője: Molnárné Budai Angelika polgármester

Adószám: 15733919-2-19

másrészről

Dinema Kft

8452 Halimba, Ifjúság u. 33.

Adószám: 23153099-2-19

Képviselője: Siska Lajos ügyvezető

mint Beruházó, a továbbiakban: Beruházó (a továbbiakban: együttesen: **Felek**) között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

A magyar építészetéről szóló épített 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 92.§ alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: **szerződés**) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

1. Felek egyezően rögzítik, hogy a külterületi 079/7 hrsz-ú ingatlant Nyirád Község Önkormányzat 23/2005 (II.17.) önkormányzati rendelete „Eg.” jelű erdőterület övezetbe sorolja.

2. Felek egyezően rögzítik, hogy a Beruházó az 1. pontban körülírt területekre vonatkozóan 2026.06.30.-án kérelmet nyújtott be a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítására annak érdekében, hogy az érintett területen az általa tervezett fejlesztés megvalósulhasson.

3. A szerződés alapja: Nyirád Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026.(.....) önkormányzati határozata, melyben felhatalmazza a polgármestert arra, hogy településrendezési szerződést kössön a Beruházóval.

4. A településrendezési eszközök módosítása során le kell folytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti ún. általános egyeztetési eljárást.

5. Felek egyezően rögzítik, hogy az Méptv. 92.§ (2) bekezdése értelmében, a szerződés alapját a Beruházó által benyújtott kérelem mellékleteként benyújtott Telepítési Tanulmányterv képezi.

6. Felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés célja az érintett terület Telepítési Tanulmánytervben bemutatott szabályozási koncepciónak megfelelő módosítás, azaz a 079/7 hrsz-ú telek Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya övezetbe történő átsorolása.

7. Megrendelő arra vállal kötelezettséget, hogy a Beruházó kezdeményezésére a szükséges véleményezési eljárást megindítja, és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. Megrendelő a jelen szerződéssel kizárólag az eljárás megindítására vállal kötelezettséget, a Beruházó által elérni kívánt eredmény elérésére nem vállal kötelezettséget, amelyet a Beruházó tudomásul vesz.

8. Megrendelő fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a már előre megfizetett költség az elvégzett munkával arányos díj levonása után visszajár.

9. Beruházó háromoldalú tervezési szerződésben, mint Költségviselő vállalja a helyi építési szabályzat módosítás tervezési díjának kifizetését. Költségviselő a tervezési díjat közvetlenül a tervező részére fizeti meg, Költségviselő és az Önkormányzat pénzügyi elszámolási jogviszonyba nem kerülnek egymással.

10. A módosítás kezdeményezésének indítására, valamint a tervezővel a tervezési szerződés Megrendelő részéről történő aláírására akkor kerül sor, ha a jelen Szerződés aláírására sor kerül.

11. A helyi építési szabályzat módosításának díja nem tartalmazza a helyi építési szabályzat módosítás véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedések, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéből, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségből következő költségeket. E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén a Megrendelő mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.

12. A településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a közreműködők, szakhatóságok egyeztetési véleményezési folyamata során kért, előírt esetleges hatásvizsgálatok, hatástanulmányok, kiegészítő szakértői anyagok (pl. a 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerint Környezeti értékelés) elkészítésének tervezési díját és egyéb díjakat (pl. igazgatási szolgáltatási díj, eljárási díj, stb.). E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén a Megrendelő mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.

13. Beruházó a bányászati tevékenység megkezdéséhez szükséges Műszaki Ütem Terv véglegessé válását követően 12 hónapon belül vállalja Nyírád településen az alábbi munkák díjmentesen történő elvégzését:

a., 0170/7 HRSZ terület tereprendezési munkálatai,

b., A KAP-RD43-1-25 kódszámú projektben megjelölt Horgásztóhoz vezető út két oldalán csapadékvíz elvezető árok kialakítása,

c., Nyírád külterület 0226/30 HRSZ-on kialakításra kerülő zöldhulladék lerakóhely gépi földmunka részét.

14 Megrendelő képviselője kijelenti, hogy jelen okirat aláírásához szükséges felhatalmazással és képviseleti jogosultsággal rendelkezik, jelen szerződés Nyírád Községi Önkormányzat Képviselő-testületének/2026. (.....) önkormányzati határozatán, valamint a Méptv 92. §-án alapul. Jelen szerződés egymással szó szerint megegyező három példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen, helybenhagyólag aláírták, melyből 2 példány a Megrendelőt, 1 példány a Beruházót illeti.

A szerződés mellékletét képezi a Telepítési Tanulmányterv.

Nyírád, 2026

Molnárné Budai Angelika
polgármester
Nyírád Községi Önkormányzat
Megrendelő

Siska Lajos
Beruházó
Dinema kft

Előterjesztés
Nyírád Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. augusztus napján tartandó ülésére

Tárgy: Nyírád településrendezési eszközeinek módosításának kezdeményezése, bányaterület kijelölése érdekében

Előterjesztő: Molnárné Budai Angelika polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dinema Kft kérelmezte külterület 079/7 hrsz-ú telken bauxit bánya létesítése érdekében a településrendezési eszközök módosítását.

Nyírád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. február 17-i ülésén a 23/2025. (II.17.) határozatával előzetesen már támogatta a településrendezési eszközök módosítását a 079/7 hrsz-ú terület különleges bányaterületbe sorolására vonatkozóan.

Nyírád Község Önkormányzata Képviselő-testületének
23/2025. (II.17.) képviselő-testületi határozata

Nyírád község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nyírád község külterületén található Nyírád 079/7 hrsz.-ú ingatlan területén a Dinema Kft. által tervezett bányatelek fektetést és külfejtéses bányászati tevékenységét, illetve az ahhoz szükséges tényleges szabályozási termódosítását támogatja, azzal a feltétellel, hogy a bányavállalkozó igazolja az időközben megszerzett, a bányászatot megelőző kötelező környezetvédelmi hatósági hozzájárulás (környezetvédelmi engedély, előzetes lezáró határozat, stb.) megszerzését. Ebben az esetben az Önkormányzat a későbbiekben úgy fogja módosítani a Nyírád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2005. (XI. 18.) önkormányzati rendeletét Nyírád Község Településrendezési Terve Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervéről, hogy a Nyírád 079/7 hrsz.-ú ingatlan területe a rendeletmódosítás után a tervezett bányászati tevékenységgel összhangban legyen („Kb” különleges bányaterület besorolás).

A Képviselő-testület a 26/2024.(II.15.) képviselő-testületi határozatát hatályon kívül helyezi.

Felelős: Molnárné Budai Angelika polgármester
Határidő: azonnal

A határozatban feltétel volt a környezetvédelmi hozzájárulás megszerzése. Ez a feltétel időközben teljesült, mivel a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya 2025. 10.28-án kiadta az Előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozatát. A határozat megállapította, hogy a tervezett tevékenység megvalósítása esetén nem feltételezhetők jelentős környezeti hatások, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges. A jelenlegi erdőterületi besorolás miatt erdő igénybevételi eljárást kell lefolytatni, a csereerdőt eltelepíteni.

A kérelmező a kérelem alátámasztására Telepítési Tanulmánytervet nyújtott be, melyre vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet szerinti előírások vonatkoznak.

Ebben a tekintetben a meglévő településrendezési szerződés módosításáról van szó, a módosítás tervezete az előterjesztés melléklete.

A Telepítési Tanulmánytervben szereplő módosítás lényege: A 079/7 hrsz-ú telket **Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya** elnevezésű területfelhasználási terület Kb-B jelű övezetébe szükséges átsorolni.

(Megjegyezhető, hogy a hatályos tervben szereplő bányaterületek különleges beépítésre szánt különleges területek, mert akkoriban még nem volt más, de ma már a bányákat beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.)

A különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése is azonban csak csereterülettel lehetséges, azaz legalább az erdőterületből kivett területtel megegyező területet kell erdőterületbe visszasorolni. A csereterület közeli, már felhagyott bányaterület(ek) erdőterületbe sorolásával biztosítható. Ezek a területek a 0103/7 hrsz-ú legelő, 0104/3 hrsz-ú legelő, 0107/6 hrsz-ú kivett bányatelep, a 0107/11 hrsz-ú telek b) és c) alrészlete, mely kivett bányatelep és legelő valamint a 0107/13 hrsz-ú kivett anyaggyűjtő.

A kérelmező, a településrendezési eszközök módosításának költségeit vállalja településrendezési szerződés keretében. A módosítás ún. általános véleményezési eljárással folytatható le. A tervező a község településrendezési eszközeinek módosításait végző Város és Ház Bt (vezető tervezője Bárdosi Andrea), a benyújtott Telepítési tanulmánytervet is ők készítették.

A vonatkozó előírások értelmében az önkormányzatnak településrendezési szerződést kell kötnie a kérelmezővel. A Telepítési Tanulmányterv felkerült a honlapra, a partnerségi véleményezésre 2026. július 6 és július 21 között került sor, partneri észrevétel nem érkezett.

Melléklet: Kérelem, Telepítési tanulmányterv, Településrendezési Szerződés tervezete, Főépítési Feljegyzés

Fentiek alapján kérem, hozzák meg döntésüket:

Határozati javaslat

../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozat

Nyírád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Nyírád településrendezési eszközeinek módosításának kezdeményezése bányaterület kijelölése érdekében” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. A Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a Telepítési Tanulmánytervet és a Településrendezési Szerződés tervezetét az erre vonatkozó főépítési feljegyzés alapján a Képviselő-testület elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.
2. Nyírád Község Önkormányzat Képviselő-testülete megindítja a Településrendezési eszközök módosítását a külterületet érintő alábbi területekre illetve feladatokra:
 - a) a 079/7 hrsz-ú telek területét különleges beépítésre nem szánt bányaterületbe szükséges sorolni a jelenlegi erdőterületből.
 - b) Az a) pont szerinti különleges beépítésre nem szánt területhez tartozó csereterület legalább ugyanakkora területű, már felhagyott bányaterületek erdőterületbe sorolásával biztosítandó.
3. A Településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, mivel a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya 2025. 10.28-án kiadta az Előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozatát és megállapította, hogy tervezett tevékenység megvalósítása esetén nem feltételezhetők jelentős környezeti hatások. A Képviselő-testület emiatt előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, de erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
4. A Képviselő-testület a helyi építési szabályzat módosításának véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Főépítési Feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására, a háromoldalú Tervezési szerződés megkötésére.

Felelős: Molnárné Budai Angelika polgármester
Határidő: azonnal

