



**NICK**  
**Alátámasztó Javaslát**  
**TH-23-02-07**  
**2026. április**  
**Véleményezés**

**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1</b>	<b>ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b> .....	<b>2</b>
1.1.	FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA (A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA) .....	2
1.2.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT .....	4
1.3.	JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE .....	5
1.4.	TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS.....	6
1.5.	KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....	10
1.6.	VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMEL (VESZÉLYEZTETETT, ILLETVE VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK; VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK; A TÁJ, A TERMÉSZETI ÉS AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, A KÖRNYEZETI ELEMEL VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS KORLÁTOZÁSOK TERÜLETEI).....	11
1.7.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA (419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 2. SZÁMŰ MELLÉKLET 1.2/G. SZERINT).....	13
1.8.	A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	20
	ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV.....	20
	VAS VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE .....	29
1.9.	AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE .....	35
1.10.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS .....	38
1.11.	ALÁÍRÓ LAP.....	39

## 1 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### BEVEZETÉS

A tervezés és az egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) szerint történik. A Korm. rend. előírásai alapján készülő településtervek Településfejlesztési terv és Településrendezési terv készítési kötelezettségét jelentik a település számára, az azokat megalapozó és alátámasztó munkarészekkel, továbbá a Környezeti Értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány tervdokumentációinak elkészítésével egyidejűleg.

#### A településtervek elkészítésének, felülvizsgálatának célja és alapvető indokai:

A településfejlesztési és rendezési eszközök készítésének célja a község településfejlesztési és rendezési feladatainak, a jelenleg hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelően történő ellátása.

Jelen Alátámasztó Javaslat dokumentum a tervezési feladatoknak megfelelően rögzíti a fejlesztési- és rendezési javaslatok összefoglalóját, elveket, a módosítással érintett területek bemutatását. Az Alátámasztó Javaslat részeként a Környezeti Értékelés és örökségvédelmi hatástanulmány külön dokumentációban került kidolgozásra.

### 1.1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA (A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA)

Nick Község településterve a település meglévő adottságait, lehetőségeit és (természeti, táji, valamint épített) értékeit figyelme véve biztosítja a település fenntartható fejlődésének összehangolt fizikai és térbeli keretét.

A településtervezés:

- biztosítja a település működőképességét és tervszerű fejlődését a környezeti ártalmak lehetőség szerinti legkisebbre való csökkentése mellett.
- meghatározza a működéséhez és fejlődéséhez szükséges meglévő és tervezett infrastruktúra-hálózatot.
- a tervezett területhasználat rendjével, az egyes területeken megengedett rendeltetésekkel és szabályozási előírásokkal biztosítja a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

A településtervezés a rendelkezésre álló eszközökkel törekszik a jó minőségű környezet (lakókörnyezet és gazdasági környezet) kialakítására.

A területhasználat rendjének és az egyes területek beépítettsége mértékének meghatározásával, a megengedett rendeltetések meghatározásával és egyes területek övezeti besorolásának/területfelhasználásnak jelentős mértékű megváltoztatásával törekszik a közérdek, a települési érdek érvényesítésére, a természeti, táji értékek gyarapítására és védelmére.

A településtervezés meghatározott lakóterületek biztosítják a lakosság demográfiai változásával járó lakásszükségletét, ill. a bevándorlás által generált jelentős lakásszükségletet.

A településtervezésben biztosítottak az oktatáshoz, a kultúrához, a sportoláshoz, turizmushoz, a szabadidős tevékenységekhez szükséges rendeltetések elhelyezésének feltételei és lehetőségei.

Emellett a településtervezésben biztosítottak a népesség megélhetését, a település gazdasági fejlődését biztosító gazdasági, ipari funkciók elhelyezésének feltételei, biztosítottak a mező- és

erdőgazdasághoz kapcsolódó funkciók elhelyezésének feltételei és nem utolsó sorban biztosítottak a közlekedés, a közüzemi ellátás feltételei.

A településtervezésben szereplő közlekedéshálózati elemek tervezett fejlesztése és a tervezett nyomvonalak csökkentik a településen a lakosság és a gazdasági szereplők közlekedési kényyszerét ill. biztosítják a megfelelő színvonalú közlekedés kialakításának feltételeit.

A településtervezés az egyes területeken megengedett funkciók, rendeltetések meghatározásával biztosítja az egészséges lakó- és munkakörülmények kialakításának feltételeit.

A településtervezés megőrzi az arra érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek településszerkezetét és biztosítja az építészeti örökségi védelmét, valamint az értékes építmények, épületegyüttesek és tájrészletek látványát.

A településtervezés figyelembe veszi a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait egyben eleget tesz a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodás szempontjainak.

A dokumentumokban a népességmegtartó képesség erősítését szolgáló célokat tekintve hangsúlyosan megjelenik a helyi adottságok, a belső társadalmi és gazdasági erőforrások kibontakoztatása, az ezen erősségekre alapozott fejlesztés lehetősége, illetve szükségessége. Ilyen adottságok elsősorban a kiemelkedő táji, természeti és kulturális értékek, az egyedi karakter, amelyek célként a turizmus kiemelt fejlesztését, az értékekre és értékőrzésre alapozott idegenforgalom, mint húzóágazat fejlesztését vetítik előre.

Fontos célként jelenik meg továbbá a közszolgáltatásokhoz való minél könnyebb hozzáférés biztosítása, a mobilitás segítése, a munkáltatói igényekre rugalmasan reagálni képes képzési tevékenységek továbbfejlesztése, illetve a helyi foglalkoztatás növelése. A településfejlesztési és településrendezési terv készítésekor elsődleges szempont volt a helyi sajátosságok, értékek és problémák figyelembevételével az adottságokhoz igazodó, értékőrző fejlesztések lehetőségének a megteremtése, amely a népességmegtartó erő növelését szolgálja.

Ezen elsődleges célkitűzés elérése érdekében a fejlesztési terv a szolgáltatások rendszerének fejlesztését, a társadalmi kohézió erősítését, a helyi gazdaság fejlesztését, a településkarakter és a jellegzetes táji, természeti adottságok védelmét, illetve a kapcsolódó turisztikai fejlesztéseket, a fenntartható hagyományos, természetkímélő tájhasználat ösztönzését, valamint a klímabarát szemlélet mentén a műszaki infrastruktúra fejlesztését és a környezeti állapot javítását rögzíti célként.

A rendezési terv, összhangban a fejlesztési tervvel, megteremti a lehetőséget, területeket biztosít a fenti fejlesztési célok megvalósulásához, legyen szó a közszolgáltatások fejlesztéséről, a rekreációs és sportlehetőségek bővítéséről, a helyi adottságokra, értékekre alapozott turizmusfejlesztésről, a zöldfelületek fejlesztéséről vagy nem utolsó sorban a táji, természeti értékek megőrzéséről.

A településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet értelmében a településre készülő településtervezés típusai a Fejlesztési Terv és a Rendezési Terv. A Helyi építési szabályzat a Fejlesztési tervvel összhangban készült. A tervezés során a település közigazgatási határa nem változik. A településen új beépítésre szánt terület kijelölésre került.

**A község akcióterületeinek meghatározása és térképi lehatárolásai a Fejlesztési és Rendezési tervvel összhangban kerültek kidolgozásra. Erről részletesen a Fejlesztési terv, a Fejlesztési tervlap és az Alátámasztó javaslat 1.7-es fejezete rendelkezik.**

## 1.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Nick Község területének az egyes meghatározott rendeltetések szerinti felosztása az alábbiak szerint tervezett.

A település közigazgatási területe építési szempontból:

- beépítésre szánt, valamint
- beépítésre nem szánt

területekre osztható.

A beépítésre szánt területek tagozódása a területek használata, általános jellege vagy sajátos használata, rendeltetése szerint:

Lakóterület

- kertvárosias lakóterület
- falusias lakóterület

Vegyes terület

- településközpont vegyes terület

Gazdasági terület

- általános gazdasági terület

Üdülőterület

- hétvégi házas üdülőterület

A beépítésre nem szánt területek tagozódása a területek használata, általános jellege vagy sajátos használata, rendeltetése szerint:

Közlekedési területe:

- közúti közlekedési terület
- kiszolgáló út
- közműelhelyezési terület
- egyéb közlekedési terület (kötőpályás közlekedési terület, vasút)

Közmű és hírközlési terület

- közműelhelyezési terület

Zöldterület:

- közpark

Erdőterület:

- védelmi célú erdőterület
- rekreációs célú erdőterület
- egyéb erdőterület

Mezőgazdasági terület:

- kertes mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági terület
- tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

Vízgazdálkodási terület

Különleges terület:

- különleges temető terület
- különleges idegenforgalmi terület

### 1.3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

#### Régészet

A településtervezés készítése idején nyilvántartott és beazonosítható régészeti lelőhelyeket a településtervezés tartalmazza. A lelőhelyek ex lege általános védeltséget élveznek.

A településtervezéshez csatolt örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza a lelőhelyek részletes ismertetését.

A régészeti örökség elemét lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. (Kötv. 10. § (1)) A földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel és beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket el jogszabályban meghatározott esetekben el kell kerülni, amennyiben ez nem következik be, előzetesen fel kell tární (Kötv. 19.§ (1-2))! A régészeti feltárások költségeit annak kell fedezni – a mentő feltárás kivételével-, akinek az érdekében a feltárás szükségessé vált. (Kötv. 19. § (3))

A helyben megőrzendő épített örökségi elemekről a Kötv. 10. § (1) alapján a Korm. rendelet 46. § (1-3). alapján kell gondoskodni.

Régészeti érdekű terület „valamennyi terület, amelyen régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető”. (Kötv. 7. § 29.)

Amennyiben ismeretlen régészeti lelőhely kerül elő, a végzett tevékenységet abba kel hagyni, és gondoskodni kell a terület őrzéséről, miközben haladéktalanul jelenteni a területileg illetékes hatóságnak, aki a mentőfeltárásra jogosult múzeumot (a feltárásra jogosult szervnek), értesíti, ami haladéktalanul megkezdi a Kötv. 24-25. § szerint a régészeti örökség mentését. A fenti kötelezettség mind a felfedezőt, mind a kivitelezőt, mind az ingatlan tulajdonosát, az építetőt és kivitelezőt egyaránt terheli. Az illetékes múzeum köteles a feltárási tevékenységet haladéktalanul megkezdeni, illetve végezni. Ez a tevékenység engedélyhez nem kötött. (Kötv. 24. §.)

A kulturális örökség elemiben, így régészeti lelőhelyben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése, továbbá a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettség elmulasztása örökségvédelmi bírság kirovását eredményezheti, továbbá a cselekményt a Büntető Törvénykönyv (Btk. 2012. évi C. tv.) büntetni rendeli, illetve a Kötv 82.§, illetve 85. §, továbbá a 191/2001. évi Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírsággal sújtható.

A lelet, illetve lelőhely megtalálója-bejelentője jutalomban részesülhet (Kötv. 26. §., 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 55. §.).

Az országos védelemmel érintett elem és műemléki környezete, valamint a helyi védelemmel érintett elemek a szabályozási terven feltüntetésre kerültek. Bővebb fényképes bemutatásukat és leírásaikat a meglapozó vizsgálat, a településképi arculati kézikönyv (TAK) és az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

Nick területén építési tevékenység, tereprendezés stb. esetén az örökségvédelem tekintetében a településtervezéshez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a HÉSZ-ben és Nick Településképi Arculati Kézikönyvében foglaltak figyelembevételével kell eljárni.

## 1.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

### Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A Rábai teraszos sík kistáj potenciális erdőterület, kis kiterjedésű természetes gyepek léte sem valószínű. Klímazonális vegetációtípusát gyertyános-tölgyesek jelentik. A kistáj élőhelyei már évszázadok során intenzív emberi hatásoknak kitéve. Az erdők jelentős részét már több száz éve kiirtották, helyükön napjainkban is szántóföldi művelést folytatnak. A természetközeli élőhelyek nagyrészt a Rába folyó hullámterére szorultak vissza.

A tervezés következtében nagymértékű tájhasználati változás nem valószínű. Azonban ahol lesz ott a településrendezési terv célja, a fejlesztési igények és az ökológiai fenntarthatóság közötti egyensúly megteremtése, ezzel elősegítve a tájszerkezet fennmaradását, a jellegzetes táji elemek megőrzését.

### A táji elemek megőrzése és továbbfejlesztése érdekében az alábbi javaslatokat tesszük:

- Törekedni kell a termőhelyi adottságokhoz igazodó földhasznosításra, a komplex szemléletű környezet- és tájgazdálkodásra, a környezetet kevésbé terhelő, környezetkímélő gazdálkodási módok alkalmazására. A mai időjárási viszonyok mellett fontos a talaj állandó, vagy minél hosszabban tartó zöldfelülettel való takarása.
- A nagy kiterjedésű monokultúrás szántókon mezsgyék, mezővédő erdősávok, fasorok ültetése javasolt. Ezek jótékony hatást gyakorolnak az élővilágra, a település klímájára és a termésmennyiségre egyaránt, alapvető fontosságúak a táj jellegének megőrzéséhez és a szélerózió elleni védelem szempontjából egyaránt.
- Gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.
- Az esetleges külterületi fejlesztések során törekedni kell arra, hogy az újabb fejlesztési területek a már meglévő hasonló funkciójú területek közelében helyezkedjenek el, mert így a természet közeli területek kevésbé lesznek az esetleg káros hatások által érintve. Az új fejlesztési területek kialakítása, meglévő területek fejlesztése során kötelező telken belüli védőfásítással, védőerdők telepítésével kívánatos elősegíteni a fejlesztések tájba illesztését.
- A gazdasági és lakóterületek, valamint a mezőgazdasági táblák határvonalán többszintes (cserje- és lombkoronaszinttel rendelkező) védőzöldsávok telepítését javasoljuk előírni. Ez biztosítja a por- és zajvédelmet, valamint a vizuális szeparációt.
- A 1. és 7. sz. módosításnál érintett idős fák, valamint a temető melletti mezsgyék értékes egyedeit a telekalakítás és beépítés során – amennyiben műszakilag lehetséges – meg kell tartani és a zöldfelületi rendszerbe integrálni.
- A beépítésre szánt területeken a kivitelezés megkezdése előtt a humuszos termőréteget le kell termelni és deponálni kell. Az így nyert földtömeget elsősorban helyben, a kijelölt zöldfelületek és közparkok talajjavítására kell felhasználni.
- A 3. sz. módosítás helyszínén javasoljuk a nagyméretű reklámhordozók elhelyezésének korlátozását, illetve a gazdasági épületek tájba illő színezésének és anyaghasználatának előírását.
- Törekedni kell arra, hogy az erdőterületek, rétek területei tovább ne csökkenjenek. A táj domborzati mélyületeiben megmaradt erdőfoltok megtartása nagyon fontos, mert erősítik a biológiai sokféleséget és az ökológiai rendszer fontos elemei.

- A meglévő erdőterületeket meg kell tartani, a tájidegen fafajokat a természetből ki kell szorítani, fel kell váltani. Az újabb erdők telepítésénél csak honos és a tájra jellemző fafajokat kell ültetni az ökoszisztéma érdekében. Az akác alkotta erdők, mezsgyék tájidegennek számítanak, fokozatos leváltásuk fontos feladat.
- Az erdőterületeket, valamint belterületen elhelyezkedő zöldterületeket, vonalas zöldfelületi elemekkel kell összekötni, a fajok vándorlásának elősegítése miatt.
- Az invazív fajok felszámolására nagy hangsúlyt kell fektetni, mivel azok kiszorítják a területre jellemző őshonos fajokat, ezzel lecsökkentve a biodiverzitás mértékét.
- Az értékes gyepes élőhelyek védelme érdekében javasolt a beerdősülés, a túlzott cserjésedés és a fűavar felhalmozódás megakadályozása. Állapotuk fenntartása rendszeres kaszálással és/vagy legeltetéssel történjen. Általános célkitűzés a terület összes gyeptípusára vonatkozóan a legeltetés, illetve a kíméletes, kaszátlan mozaikokat is meghagyó kaszálás akár kombinált alkalmazása. Ugyancsak kaszálással és legeltetéssel szükséges gondoskodni az inváziós fajok gyeppek rovására történő terjedésének megakadályozásáról. A gyeppek égetése tilos! A kaszálást évente kétszer ajánlott elvégezni a kaszálendő terület középpontjából indulva vagy a táblaszél mellől, az ott élő állatok zárványterületre szorítása nélkül. A kaszálás során vadriasztó lánc használata szükséges.
- A tájgazdálkodási mezőgazdasági területek közül amelyeket esetleg felszántottak, szántóföldi művelés alá vontak, azokat a természeti adottságok szerint vissza kell alakítani.

#### Natura 2000 területekre vonatkozó természetvédelmi javaslatok/célkitűzések:

- A természetközeli állapotú Rába és a hozzá kapcsolódó élővilág kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása.
- A Rába völgyében még helyenként jelentős mennyiségben található mocsárrétek, kaszálók kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyenként helyreállítása.
- A Rába völgyében lévő jelentős keményfás ligeterdők és ártéri maradvány puhafás ligeterdők kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása.
- A Rába jó ökológiai állapotának biztosítása, a vízminőség javítása, a szennyezésének megakadályozása, a jelölő élőhelyek és a folyó élővilágának, kiemelten a halállományának, megőrzése érdekében.
- A természetes mederépítő és -bontó folyamatok biztosítása.
- A Rába hosszirányú átjárhatóságának biztosítása.
- A duzzasztóművek jól működő hallépcsővel való ellátása, a meglévők működésének javítása.
- A Rába holtágainak megőrzése, fenntartása, lehetőség szerint rehabilitációja.

- A természetes úton létrejövő új holtágak megfelelő vízptótlásnak biztosítása a kialakulásuktól kezdve. A rekonstruált holtágak hasznosításánál a természetvédelmi szempontok érvényesítése.
- A keményfás ligeterdőkben és egyéb ártéri erdőkben folyamatos, a természetes erdőképnek (fajösszetétel, elegyviszonyok, szerkezet, korosztály) megfelelő erdőborítás biztosítására való fokozatos áttérés, valamint erdei tisztások fenntartása, újak kialakítása. A fahasználatok során a magas kőris és az elegyfajok egyedeinek (gyertyán, mezei juhar, hársak, szilek, cseresznye) kímélete. Az odvas fák, lábbon száradó és földön fekvő holtfa jelenleginél nagyobb mennyiségben történő biztosítása (megőrzése) a hozzá kötődő állatvilág védelme érdekében. Erdőszegélyek kímélete az erdőhasználat során. A ligeterdők kímélete a vízügyi munkák során.
- A Rába-völgyi kaszálók és mocsárrétek kaszálással történő fenntartása, becserjése-dett területek helyreállítása és kezelésbe vonása. Az állományokban élő özönnövények eltávolítása, illetve a megtelepedésük megakadályozása.
- A vérfű-hangyaboglárka ismert populációinak élőhelyén mozaikos kaszálás alkalmazása (májusi vagy részben nyár végi), jelentős arányú menedék területek fennhagyásával. Inváziós fajok (főként magas aranyvessző) terjedésének megakadályozása. Megfelelő vízellátottság biztosítása, a vízvezetés megszüntetése. A sávos bődöncsiga állományának védelme érdekében mederszabályozás, vízterek áramlási jellemzőinek jelentős megváltoztatásának elkerülése. A nagyfűlű denevér állományának fenntartása érdekében az idős erdőállományok részarányának szinten tartása, emelése, illetve bennük az odvas fák, lábbon száradó és földön fekvő holtfa jelenleginél nagyobb mennyiségben történő biztosítása (megőrzése). A bűvőhelynek alkalmas odvas fák megőrzése az erdészeti munkák során. A vidra állomány védelmében a folyó és állóvizek túlhalászatának elkerülése, ökológiai folyosók biztosítása.

### **Zöldinfrastruktúra fejlesztési javaslat:**

A település meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik.

Annak érdekében, hogy a települési zöldfelületek elláthassák összetett funkciójukat, mind mennyiségi, mind minőségi szempontból, az alábbiakat kell szem előtt tartani:

A település mikroklímatis viszonyainak javítása érdekében kiemelt cél a meglévő zöldfelületek rehabilitálása, minőségi megújítása, esetleg még új települési zöldfelületek kialakítása, zöldfelületi hálózatok létrehozása. A zöldfelületi rendszer fejlesztése a település környezeti állapotának javítását, a vonzó települési környezet megteremtését, a zöldfelületek értékörző hasznosítását, a falusi közterületek környezet, klímatis tudatos és családbarát megújítását célozza.

Gondoskodni kell az értékes növényzet, az idős fák helyi védelem alá helyezéséről és ezt követően azok szakszerű fenntartásáról.

A fasor nélküli lakóutcák fásítása amennyiben a meglévő közterületi szélesség lehetővé teszi, mindenképpen javasolt. A foghíjas utcafásítások kiegészítése, pótlása (természetesen őshonos és tájba illő fajokkal vagy gyümölcsfákkal) szintén kívánatos.

A zöldítésre alkalmas helyszínek kihasználása, beültetése átgondolt egységes rendszer alapján történjen.

Az utcáfásítások esetében ügyelni kell a légvezetékek alá ültetendő növények megfelelő kiválasztására. A nagytermetű fák durva visszavágása, csonkolása esztétikai szempontból előnytelen, ezért ezeken a helyeken ajánlott alacsony fák, illetve közepes termetű cserjék ültetése.

A településen kevés idős fa található, pedig az idős fák segítik az idő folytonosságát, a tudat folytonosságát, ezért kiemelkedő szerepük van egy hely történeti láncolatának megtartásában, a történeti tudat erősítésében. Ők az emlékezet megtartói. Ezért törekedni kell minden idős fa megtartására, megvédésére. Ezért a magán telkeken lévő idős fák felmérése és megtartása is fontos feladat. Ezzel összefüggésben a lakókkal ennek tudatosítása, hogy ezek életünk és unokáink életének is fontos részei.

A belterületen lévő kereszttek, szobrok védelme, környezetük méltó módon való kialakítása fontos feladat.

Az új lakóterület-fejlesztésekkor törekedni kell a széles utcák kialakítására, azok fásítási lehetőségének a biztosítására.

A temetőbe jó lenne újra fákat ültetni. A régi sírkövek megóvása és megtartása fontos feladat.

A parkolóhelyeket fásítani szükséges.

A játszótér természetes árnyékolását is biztosítani kellene nagytermetű fák ültetésével.

A családi házak kertjeiben fellelhető régi gyümölcsfák védelme, tovább szaporításuk, a fajták sokszínűségének fenntartása miatt fontos feladat. A veteményeskertjeinkben nevelt és talán még nagyanyáinktól fennmaradt vetőmagok újratétele, szaporítása a szomszédainknak, a faluközösségnek való továbbadása a fajtamegőrzés, a genetikai állomány fenntartása miatt fontos ügy.

### **Csapadékvíz gazdálkodás:**

A csapadékvíz-gazdálkodást a települések területén jelentkező csapadékvíz elvezetés és helyben tartás ésszerű és célszerű arányainak meghatározásaként értelmezhetjük.

A települési csapadékvíz-gazdálkodás a település területére hulló csapadékvizet felhasználható és felhasználandó, megújuló természeti erőforrásnak tekinti.

A csapadékvíz kiaknázása alapvetően két irányban lehetséges:

- hasznosítással, ami háztartási és intézményi ivóvízhasználatok egy részének a csapadékvízzel való helyettesítését, és
- a hasznosulás elősegítésével, amivel a települési vízgyűjtőn a beszivárgás lehetőségét, és ezzel a talaj vízpótlásának és a talajvíz utánpótlásának növelését érjük el.

A nem vízzáró, elsősorban zöld felületek arányának növelése mellett, mindkét gazdálkodási irány a víznek legalább időszakos visszatartását igényli a településen. Amíg a csapadék intenzitása kisebb, az egyenlő a beszivárgásával, az eső teljes mértékben be tud szivárogni a talajba, nem keletkezik felszíni lefolyás.

Ebből az következik, hogy a lehetséges esőintenzitások egy tartománya a település burkolatlan felületei alatti talaj-/talajvíztérben helyben marad. A beszivárgás intenzitásánál nagyobb csapadékokból azonban a burkolatlan felületeken is keletkezik lefolyás.

Az éves csapadék mennyiség nagyobb részét a 20mm/óra intenzitású kisebb csapadékok alkotják, amelyek vizét a település területén tudjuk tartani, például a talajvíz/talajnedvesség pótlására. Ezt az ún. zöld infrastruktúra kiépítésével érhetjük el.

A csapadékvíz megtartás hatékonyságának növelése érdekében javasolt a belterületi ingatlanoknál:

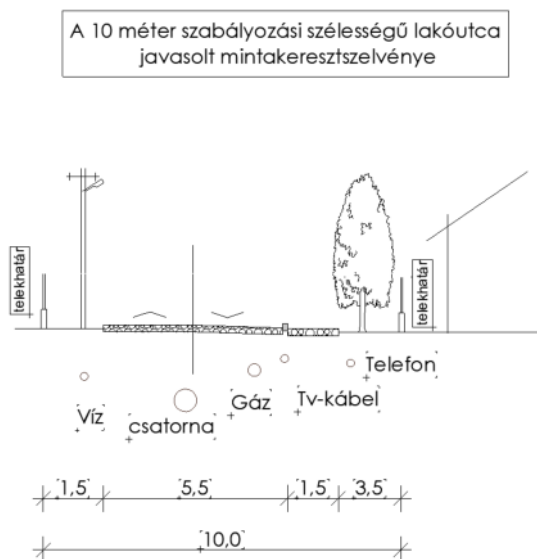
- A növényzettel beültetett terepmélyedést helyezünk el az az ingatlanon, hogy a

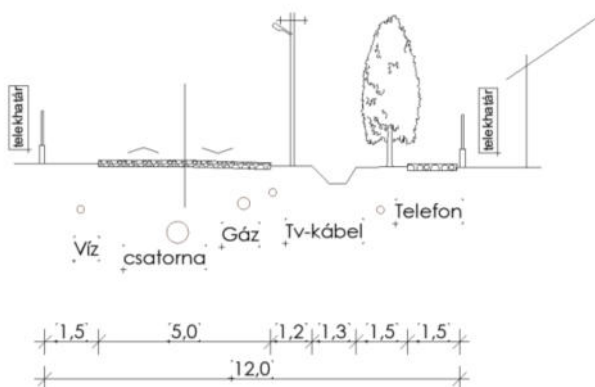
- beszivárgás során megsűrűdő víz pótolja a talajnedvességet/talajvizet,
- A tetővizek közvetlenül is beköthetők a terepmélyedésekbe, vagy mesterségesen kialakított és növényzettel beültetett mélyfelületekbe, ahol ún. esőkerteket hozhatunk létre, az erdők talajának jó csapadékvíz-elvezető képességének mintájára, amely beszivárogtat és párologtat.
  - Esővízgyűjtő tartályt használunk, a tartályban visszatartott vizet használjuk az ingatlanon belül (öntözés, egyéb, nem ivóvíz minőséget igénylő vízhasználatok),
  - Az út menti beton folyóka helyettesíthető a növényzettel beültetett terepmélyedések és a fűvesített árkok kombinációjával,
  - Minden járdához és kocsibeállóhoz alkalmazzunk vízáteresztő szilárd burkolatot.

A településen az árkok nagyjából gyepestes kialakításúak, ami kedvez a csapadékvizek beszivárgásának. Ezek megtartása javasolt. A betonos árkokat vissza kellene alakítani gyepestes kialakításúra, hogy a csapadékvizet megtarthassuk, beszivárogtathassuk. Törekedni kell az árkok felújításánál vízmegtartó öblök kialakítására, hogy a felszíni vizeket minél inkább helyben megtartsuk, és minél kevésbé vezessük el. A csapadékvíz megtartására a családi házaknál is törekedni kell, ehhez a szemléletformálás fontos eszköz lehet.

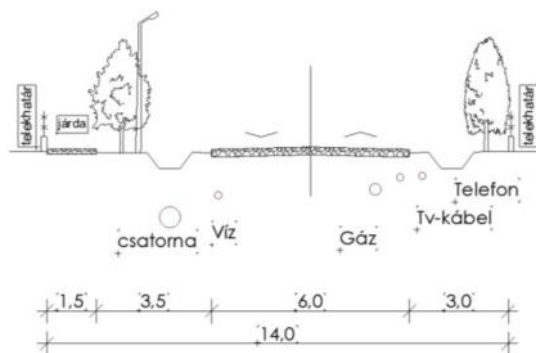
## 1.5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közüzemi hálózatokkal kapcsolatos vizsgálatok, javaslatok, a Megalapozó vizsgálat vonatkozó munkarészeivel (12-es fejezet) összevonásra kerültek.





A 14 méter szabályozási szélességű lakóutcák javasolt mintakeresztelvénye



## 1.6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK (VESZÉLYEZTETETT, ILLETVE VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK; VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK; A TÁJ, A TERMÉSZETI ÉS AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, A KÖRNYEZETI ELEMELK VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS KORLÁTOZÁSOK TERÜLETEI)

### Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vízvédelem

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza. A jogszabály alapján **Nick a fokozottan érzékeny** települések közé tartozik.

### Levegővédelem

A légszennyezettség agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. melléklete alapján Nick a 13-as sor szerinti - Az ország többi területéhez tartozik.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
2		Kén- dioxid	Nitro- gén- dioxid	Szén- mo- noxid	PM10	Benzol	Talajköz- eli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kad- mium (Cd)	PM10 Nik- kel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)- pirén (BaP)
13	Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

A település területén levegőt szennyező, környezetet terhelő ipari jellegű termelés eddig nem volt, megjelenés nem is várható, nem tervezett.

### Zaj- és rezgésvédelem

A zaj- és rezgésvédelem tekintetében a határértékekről a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet rendelkezik.

### Hulladékgazdálkodás

Az STKH Sopron és Térsége Nonprofit Kft. a nyugat-dunántúli régióban, összesen 261 településen látja el kijelölt közszolgáltatóként a hulladék közszolgáltatási feladatokat, köztük Nick településen is. A szemét a soproni hulladéklerakóba kerül elszállításra. A hulladékgazdálkodási szempontokat a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (továbbiakban: Ht.) által megfogalmazott általános szabályok szerint, valamint a hatályos felhatalmazó rendelkezésekben a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás végzésének feltételeiről szóló a 385/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet és a Ht. 88. § (1) pontja szerintieknek megfelelően kell alkalmazni.

### Védőterületek és védősávok

- Térségi ellátást biztosító 400 kV-os elosztó vezeték védőterülete tengelytől mért 28 m
- 20 kV-os elektromos légvezeték védőterülete külterületen tengelytől mért 5 m belterületen tengelytől mért 2,5 m
- Állami kezelésű vízfelületek 6 méteres parti sávja
- Egyéb árkok, csatornák (3 m) parti sávja
- Elsőrendű árvízvédelmi védvonal 110 méteres fakadóvíz veszélyes védősávja.

### Örökségvédelem:

- műemlék és műemléki környezet
- régészeti lelőhelyek
- helyi védett érték

### Természetvédelem

A természetvédelemmel érintett területek (Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat puffertérületének övezete) esetében az elsődleges cél a természetes élőhelyek megőrzése, bármely építési tevékenység az illetékes hatóság beleegyezésével végezhető.

## 1.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA (419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 2. SZÁMÚ MELLÉKLET 1.2/G. SZERINT)

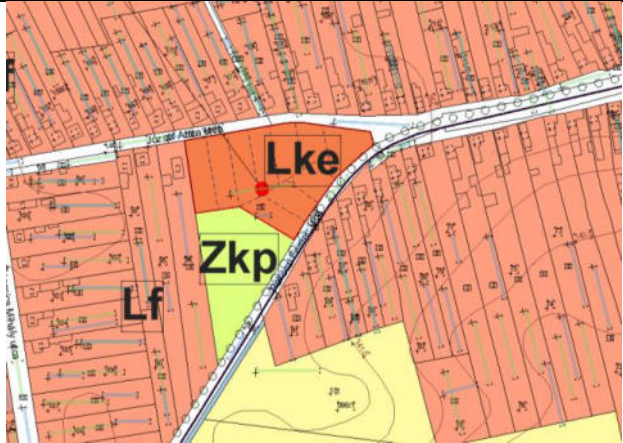

A település nem rendelkezik hatályos településrendezési tervvel így a változással érintett területek tekintetében az MaTrt. övezeti kategóriáit és a jelenlegi területfelhasználásokat, valamint a földhivatali nyilvántartásokban szereplő művelési ágakat vettük alapul, és aszerint soroltuk be a beépítésre szánt és nem szánt területeket.

**Új beépítésre szánt terület és beépítésre nem szánt különleges terület is kijelölésre kerül.**

### Három kategóriába sorolhatóak a változások

1. Általános változások (2, 3, 4, 6, 7, 8, 10-es területek)
2. Új beépítésre szánt terület és különleges beépítésre nem szánt terület kijelölések (további jogszabályoknak történő megfeleltetés szükséges (MaTrt, TÉKA, Méptv)) 1-es és 5-ös terület
3. Távlati fejlesztések (szabályozási terven eltérő besorolás) 9,11,12-es terület

Tervezett változások bemutatása:

1-es terület	
	
Fejlesztési terv	Ortofotó
<p>MaTrT szerinti települési térség területfelhasználási kategóriában jelenleg zöldterületként nyilvántartott, magánterületen, kertvárosias lakótelkek és közpark kialakítása</p> <p>A 93-as hrsz-ú kivett közpark művelési ágú terület magántulajdonban van. A terület tulajdonosa az önkormányzattal közösen arra a döntésre jutott, hogy a terület északi részén lakótelkeket alakítana ki. A terület déli – mélyebb fekvésű fás része pedig közpark besorolást kapna.</p> <p>A kertvárosias besorolás új beépítésre szánt területnek minősül.</p>	

<b>2-es terület</b>	
Fejlesztési terv	Ortofotó
<p>MaTrT szerinti mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriából erdőgazdálkodási térségbe sorolás tervezett</p> <p>Az 1 ha nagyságú, 033/2 hrsz-ú beerdősült magánterület, szántó 7-es alrészleten erdőkielölés tervezett.</p>	

<b>3-es terület</b>	
Fejlesztési terv	Ortofotó
<p>MaTrT szerinti mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriából települési térségbe sorolás tervezett (általános gazdasági területfelhasználás)</p> <p>A 0159 hrsz-ú kivett és a 380/1 hrsz-ú, korábbi vasút terület nyugati részén a szomszédos közparkhoz kapcsolódóan Általános gazdasági terület kerül kijelölésre.</p> <p>Itt az út nyomvonala is korrigálásra kerül a valós használatnak megfelelően.</p>	

<b>4-es terület</b>	
Fejlesztési terv	Ortofotó
<p>MaTrT szerinti mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriából települési térségbe sorolás tervezett, a meglévő használathoz igazodva (falusias lakóterület)</p> <p>A Petőfi Sándor utcai telkek hátsó kertjeit egy út vágja ketté, ami a valóságban a telkek végében húzódik. A 361 -375 hrsz-ú telkek esetében a hátsó kertek külön helyrajzi számon is vannak. A hátsó telkek a valós használatnak megfelelően a falusias övezethez kerül csatolásra, és a telkek végében kerül szabályozásra a szántók megközelítését kiszolgáló út.</p>	

<b>5-ös terület</b>	
Fejlesztési terv	Ortofotó

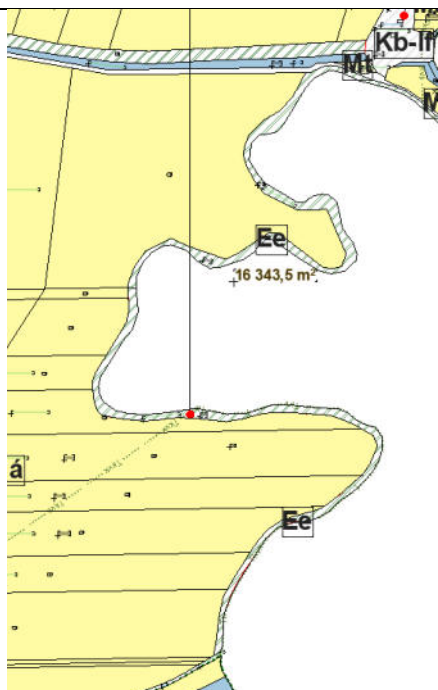
MaTrT szerinti mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriából települési térségbe sorolás tervezett (különleges temető területfelhasználás)

A 0155/50 hrsz-ú területen a szomszédos temető bővítése tervezett, mintegy 1600 m<sup>2</sup>-es területen.

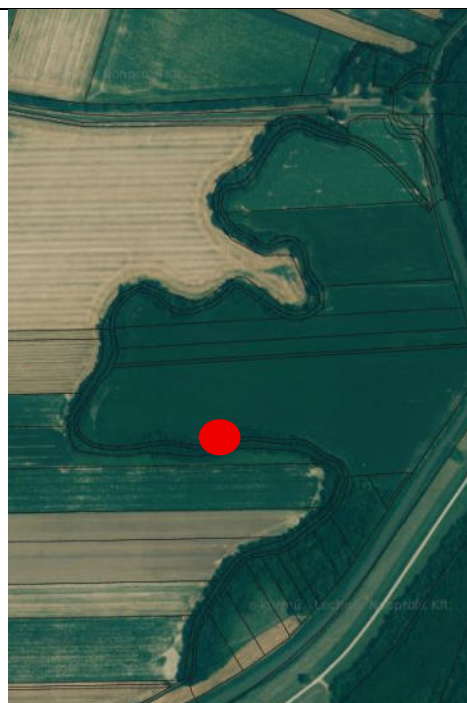
A módosítás helyhez kötött, a település más területén nem valósítható meg.

2023. évi C. törvény (MÉPTV) 7. § (2) szerinti csereterület, a 7-es számú módosítással jelölt területen, a 0159 hrsz-on tervezett Rekreációs erdőterületen lesz biztosított.

### 6-os terület



Fejlesztési terv



Ortofotó

MaTrT szerinti mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriából erdőgazdálkodási térségbe sorolás tervezett (Egyéb erdő területfelhasználás)

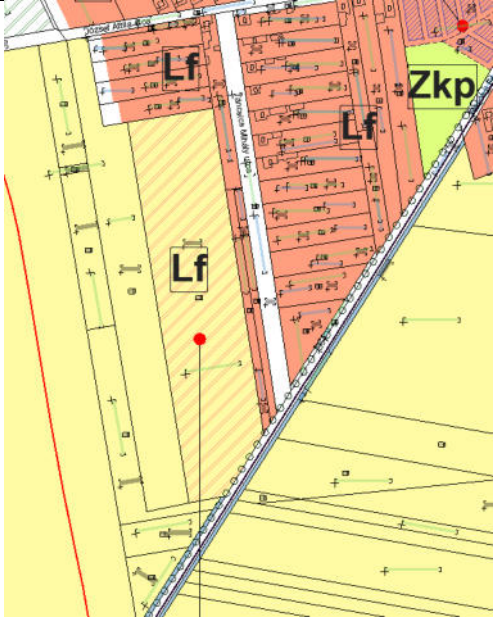

A 0188 hrsz-ú Sz7 művelésű ágú beerdősült terület kijelölése a kialakult állapotnak megfelelően erdő területbe.

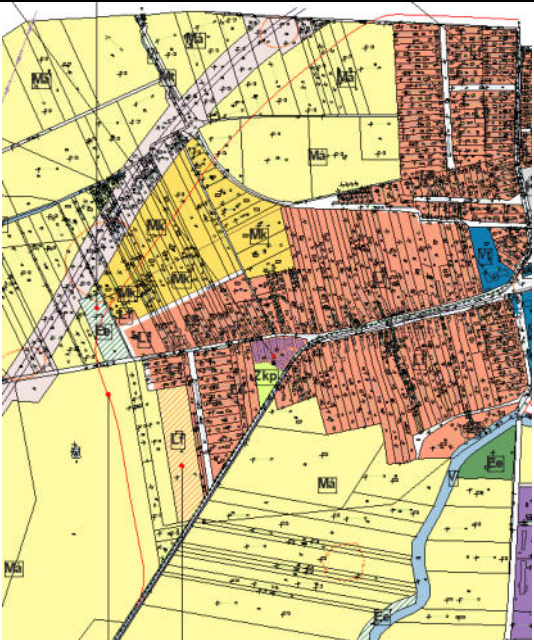

7-es terület	
Fejlesztési terv	Ortofotó
<p>MaTrT szerinti mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriából erdőgazdálkodási és települési térségbe sorolás tervezett (Rekreációs erdő és különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi területfelhasználás)</p> <p>A 0159 hrsz-ú korábbi vasút területének nagyobbik -nyugati része Erdő területbe kerül a kialakult használatnak megfelelően. Azonban az érintett hrsz keleti része, ahol a Volt Nick-Rábahíd vasúti őrház is található, itt Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület kerül kijelölésre.</p>	

8-as terület	
Fejlesztési terv	Ortofotó
<p>MaTrT szerinti mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén (Közlekedési és közmű területfelhasználás) meglévő szennyvíztisztító telep területe</p> <p>A településterv készítése során a szennyvíztisztító telep területének rendezése is megtörténik, mivel a kialakult állapot és a kerítés nem illeszkedik a földhivatali telekhatárokhoz.</p>	

<b>9-es terület Távlati fejlesztés</b>	
Fejlesztési terv	Ortofotó
<p>MaTrT szerinti mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriából települési és erdőgazdálkodási térségbe sorolás tervezett (Üdülőházas és rekreációs erdő területfelhasználás)</p> <p>Távlati fejlesztésként kerül kijelölésre, csak a Fejlesztési terven, a Nicki műgát környéki üdülőterület fejlesztése, a töltés mentett oldalán, továbbá tervezett erdőterület is kijelölésre kerül a későbbi beépítésre szánt területbe sorolások biztosíthatóságának céljából.</p>	

<b>10-es terület</b>	
Fejlesztési terv	Ortofotó
<p>MaTrT szerinti mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén (Közpark területfelhasználás) tervezett</p> <p>A 018/1 hrsz-ú terület a Nicki műgát mellet Közpark kategóriába kerül átsorolásra.</p>	

<b>11-es terület Távlati fejlesztés</b>	
	
Fejlesztési terv	Ortofotó
<p>MaTrT szerinti települési térségben falusias lakóterület kijelölés tervezett</p> <p>A település a távlati lakótelek igényét a 0189/1 hrsz-ú Sz6 művelési ágú területen kívánja biztosítani mely csak a fejlesztési tervben jelenik meg.</p>	

<b>12-es terület Távlati fejlesztés</b>	
	
Fejlesztési terv	Ortofotó
<p>8447. jelű országos mellékút tervezett elkerülőút</p> <p>Nicket Répcelakkal összekötő 8447 jelű út települést elkerülő nyomvonalát a fejlesztési tervben rögzítésre kerül.</p>	

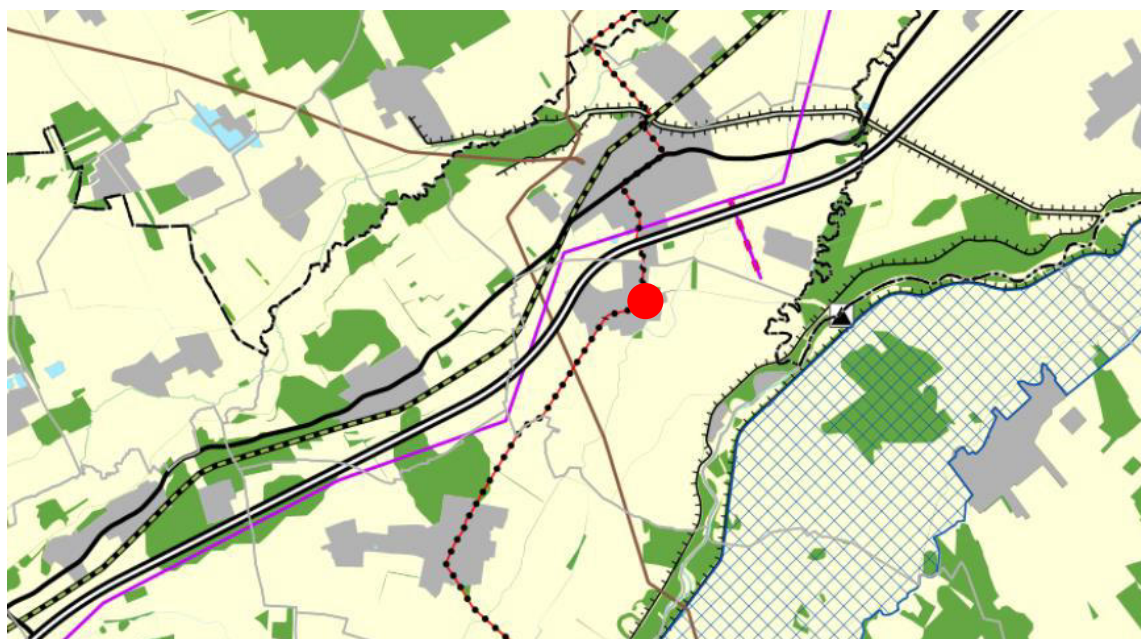
## 1.8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

A területrendezési tervek a területfejlesztés társadalmi, gazdasági céljaival összehangolt, hierarchikusan egymásra épülő, műszaki és ökológiai szempontok alapján elkészített tervek, amelyeknek alapvető funkciója a térségi szerkezet meghatározása, és a térségi területhasználat szabályozása. A területrendezési tervek között legjelentősebb az Országos Területrendezési Terv (OTrT.), amely a léptéknek megfelelő mélységben az ország egészére határozza meg a területhasználatra és az infrastruktúra térbeli rendjére vonatkozó jövőképet és az annak elérését szolgáló szabályokat.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény (a továbbiakban: Törvény) célja, az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. A hatékony és korszerű területrendezés ennek érdekében folyamatos, rendszeresen megújuló, összehangolt rendszert alkot az ország területi képét megalkotó fejlesztési stratégiákkal.

Az Országos Területrendezési Terv a település közigazgatási területét **települési, mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és vízgazdálkodási területfelhasználási térségbe** sorolja.



**Kivonat az Országos Területrendezési Tervből**

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények közül a település területét az alábbi elemek érintik:

- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- gyorsforgalmi út (meglévő)
- főút (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)

- földgázszállító vezeték (meglévő)
- országos kerékpárútvonal (meglévő)
- elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

**Vas Vármegyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelete Vas vármegye területrendezési tervéről**

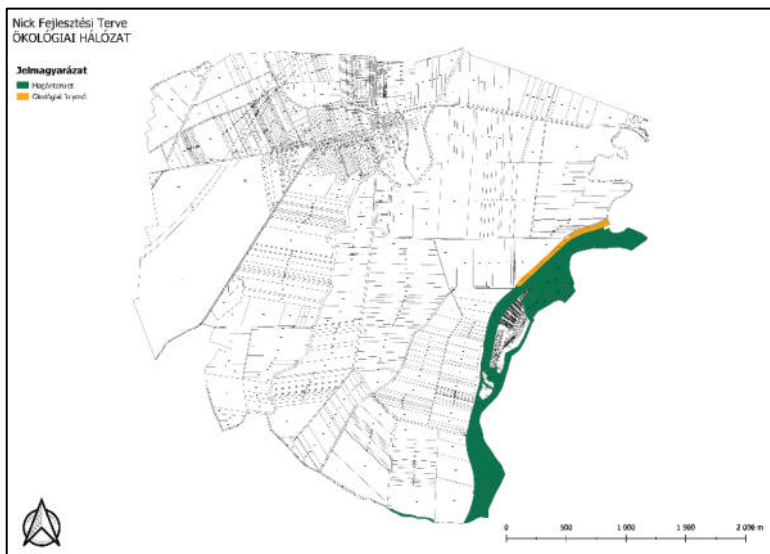
Az alábbi országos – vármegyei – és egyedileg meghatározott övezetek érintik Nicket:

országos övezetek (Trtv. és MvM rendelet által meghatározott)											
Ökológiai hálózat			Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Erdők övezete	Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	Tájékp védelmi terület övezete	Világörökség és világörökség-várományos területek övezete	Vízminőség-védelmi terület övezete	Nagyvízi meder övezete	Honvédelmi és katonai célú terület övezete
Magterületének övezete	Pufferterületének övezete	Ökológiai folyosójának övezete									
x	Nem érinti	x	x	x	x	Nem érinti	x	Nem érinti	x	x	Nem érinti

vármegyei övezetek (Trtv. és MvM rendelet által meghatározott)	
Ásványi nyersanyag-vagyon övezete	Földtani veszélyforrás terület övezete
Nem érinti	Nem érinti

egyedileg meghatározott vármegyei övezetek (Trtv. 24. §-a alapján meghatározható)			
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete
Nem érinti	Nem érinti	Nem érinti	Nem érinti

Az OTrT által meghatározott övezetek közül a település területét az alábbiak érintik:



**Ökológiai hálózat magterületének övezete** a település területét az alábbiak szerint érinti:

34. *ökológiai hálózat magterületének övezete:* az OTt-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több

védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont;

**25. § (1)\*** Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

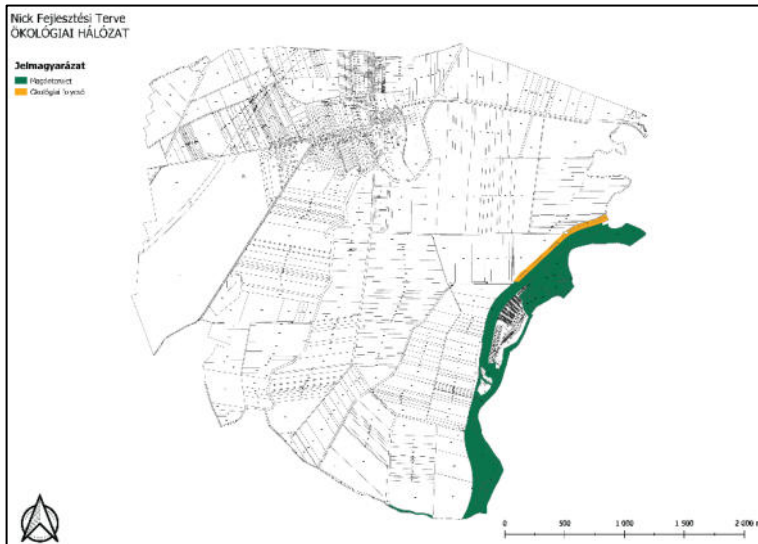
(3)\* A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

**Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete** a település területét az alábbiak szerint érinti:



35. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: az OTRT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek - többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelyszalagok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok - tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek - magterületek,

pufferterületek - közötti biológiai kapcsolatok biztosítására;

26. § (1) \* Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

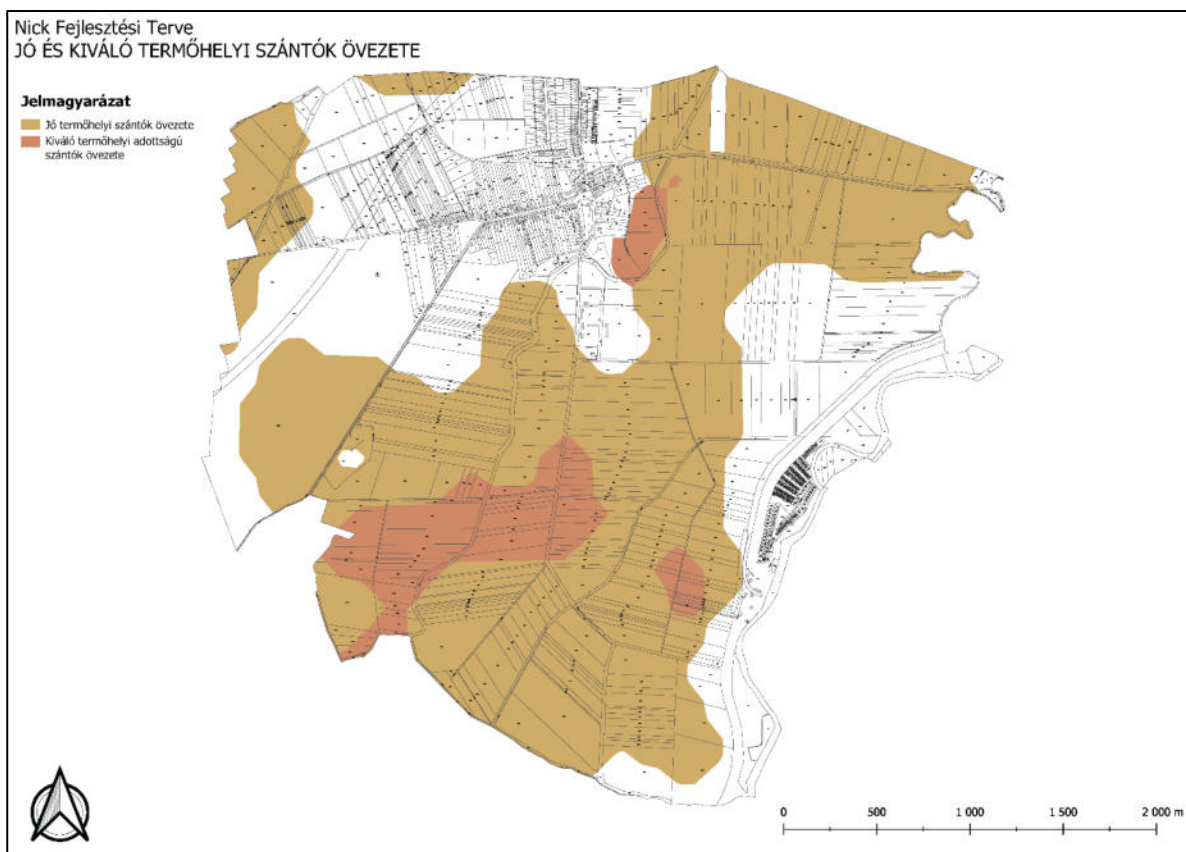
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.



**Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete** a település területét az alábbiak szerint érinti.

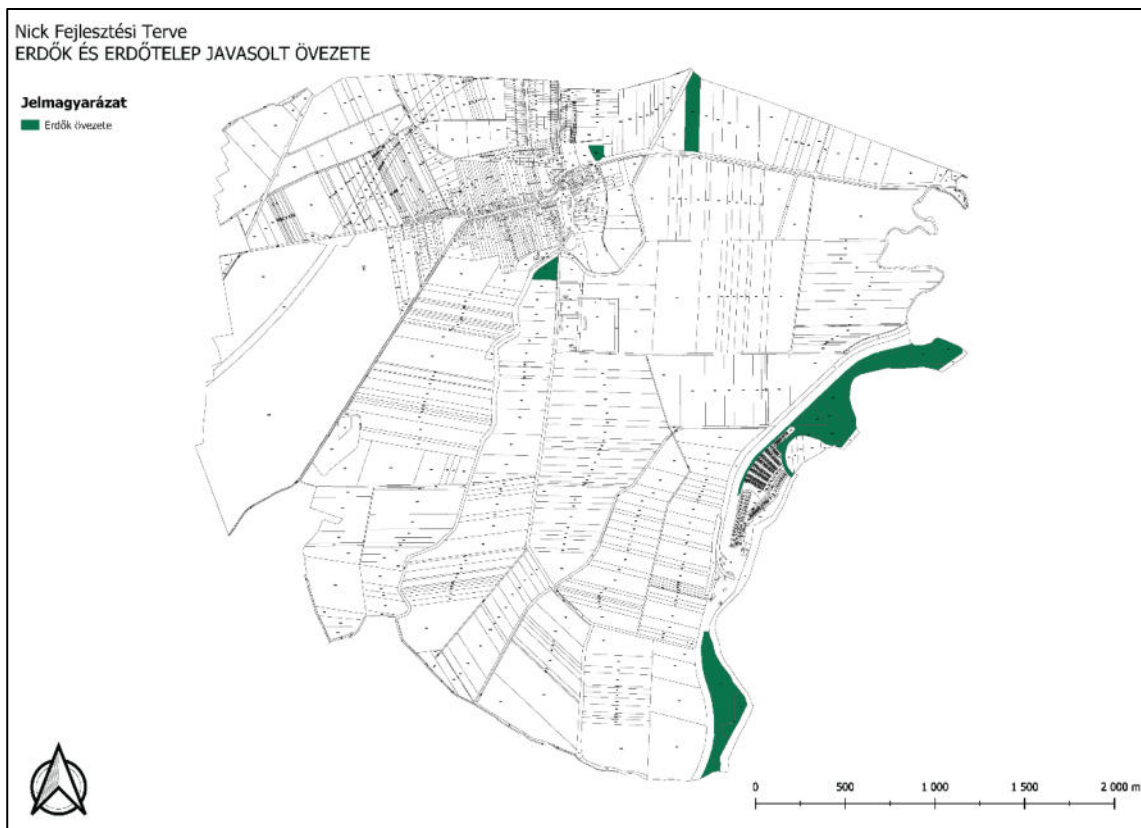
28. § (1) *Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

(2) *A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

## 2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

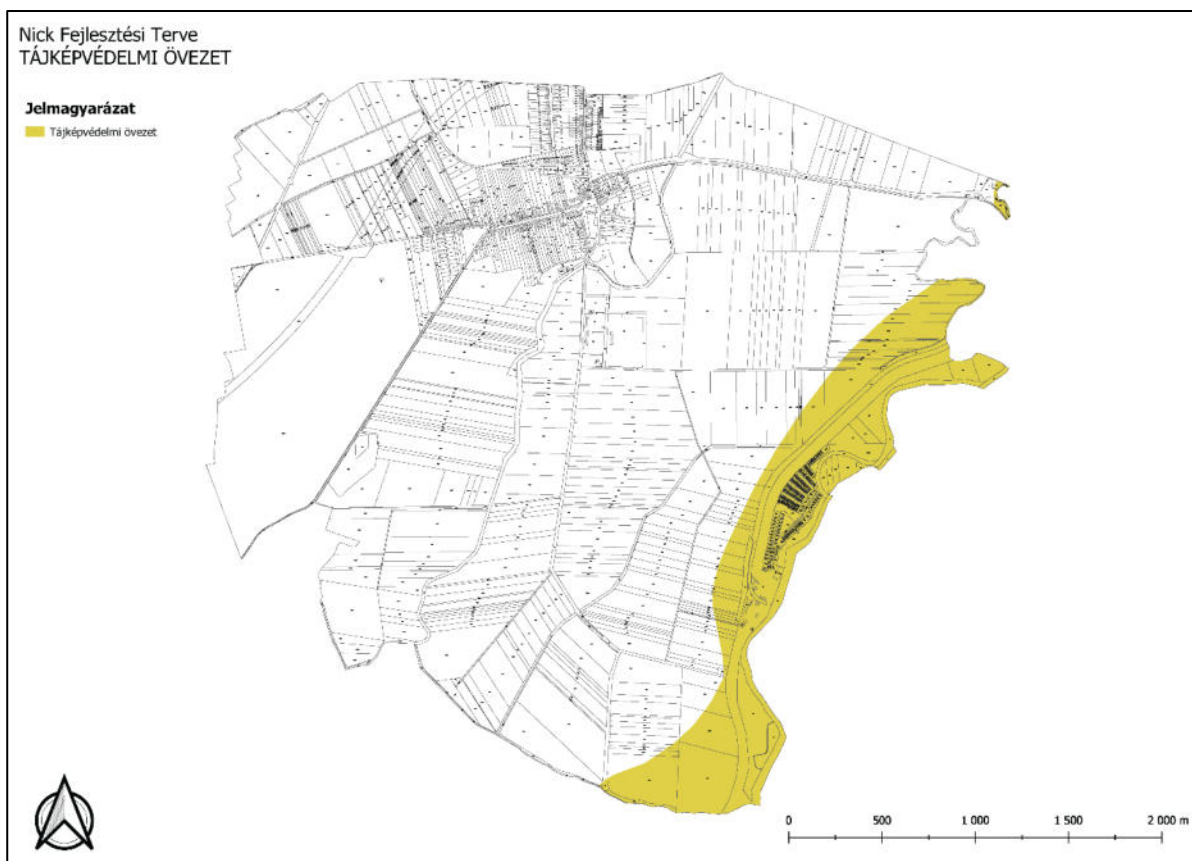
(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető



**Erdők övezete:** az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”



**Tájképvédelmi terület övezete:** a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;

#### 4. Tájképvédelmi terület övezete

**4. § (1) \*** A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

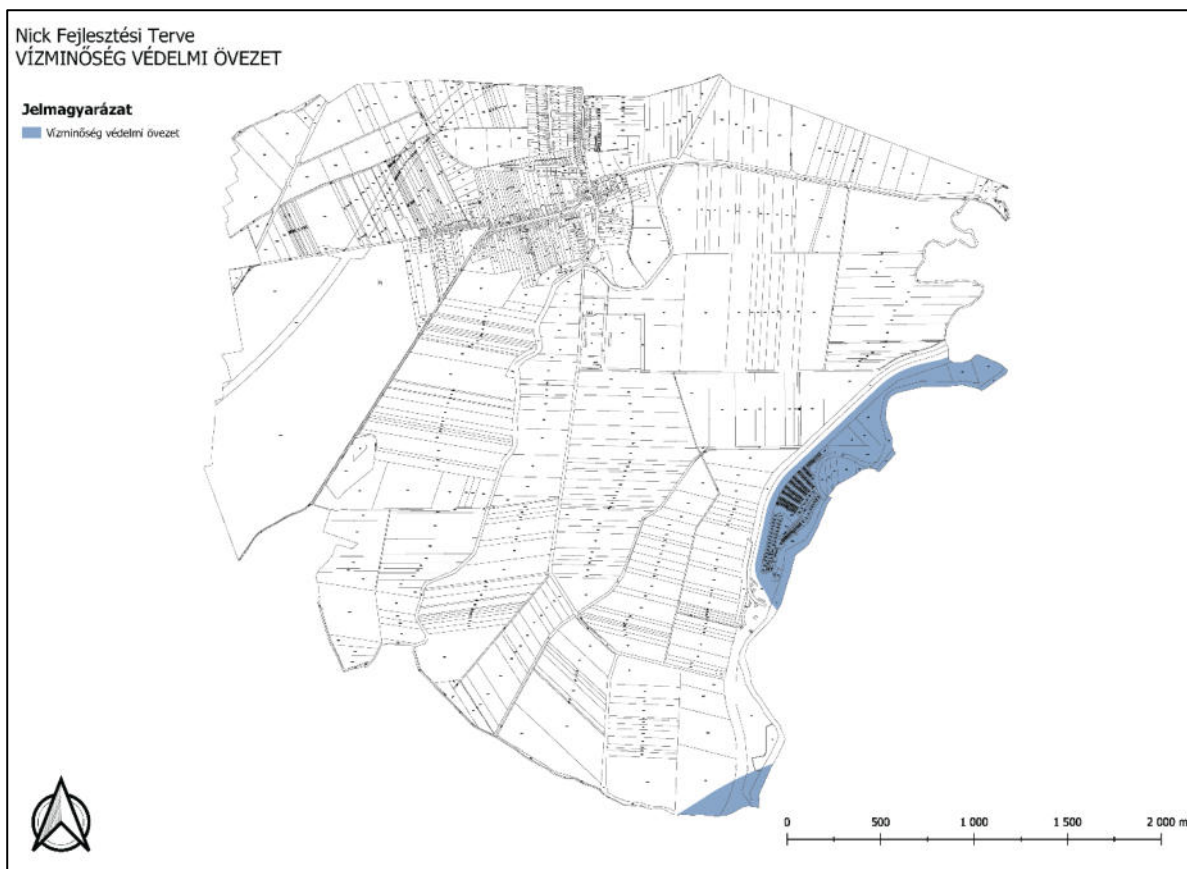
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a

hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



**Vízminőség-védelmi terület övezete:** a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak

## 5. Vízminőség-védelmi terület övezete

**5. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

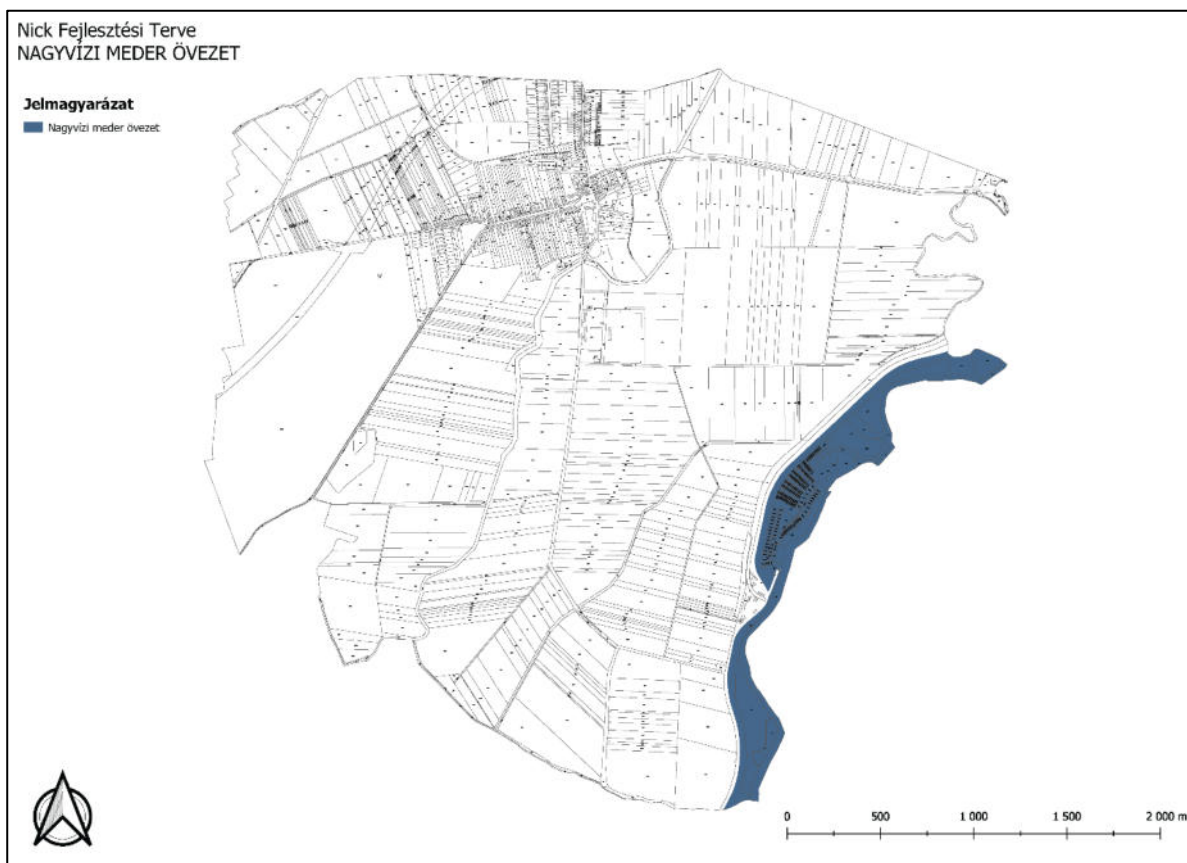
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.



**Nagyvízi meder övezete:** a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan a vízfolyást vagy állóvizet magában foglaló területek tartoznak, amelyeket az árvíz levonulása során a víz rendszeresen elborít, és amelyeket a mértékadó árvízszint vagy az eddig előfordult legnagyobb árvízszint közül a magasabb jelöl ki.

## 6. Nagyvízi meder övezete

**6. § (1)** A nagyvízi meder övezetében – az (1a) bekezdésben foglaltak kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(1a) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközben, településtervezési tervben új beépítésre szánt terület

a) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 37. § (3) bekezdés c) pontja alapján, a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendelet, valamint a szabályozási vonal megszűnése esetén és

b) különleges kikötőterület építési övezetként jelölhető ki, ha ehhez a vízügyi igazgatási szerv hozzájárul.

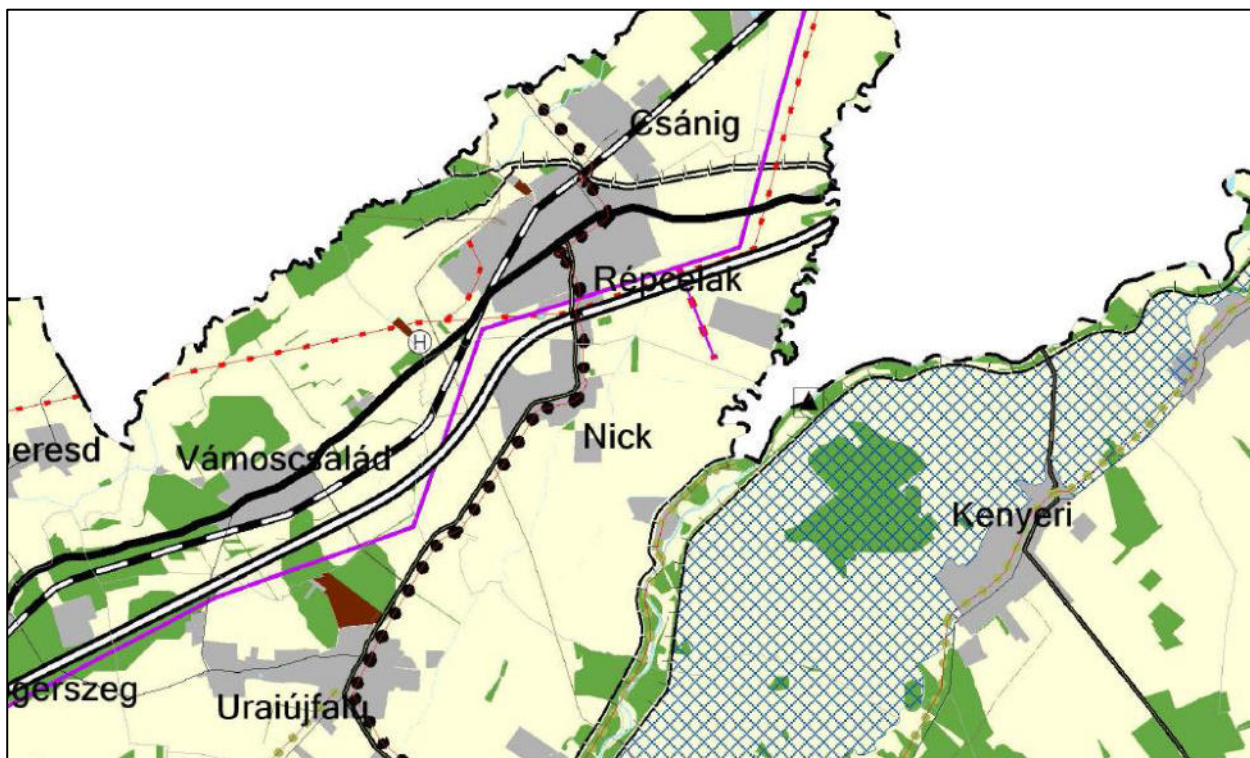
(2) A nagyvízi meder övezetében a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

## VAS VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

### 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelet

A Vármegye Szerkezeti Terve Nick területét **települési térségbe, erdőgazdálkodási térségbe, mezőgazdasági térségbe**, valamint **vízgazdálkodási térségbe** sorolja.

**Sajátos területfelhasználású térség** Nick területén nem található.



Kivonat Vas Vármegye Területrendezési Tervéből

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével<sup>\*</sup>

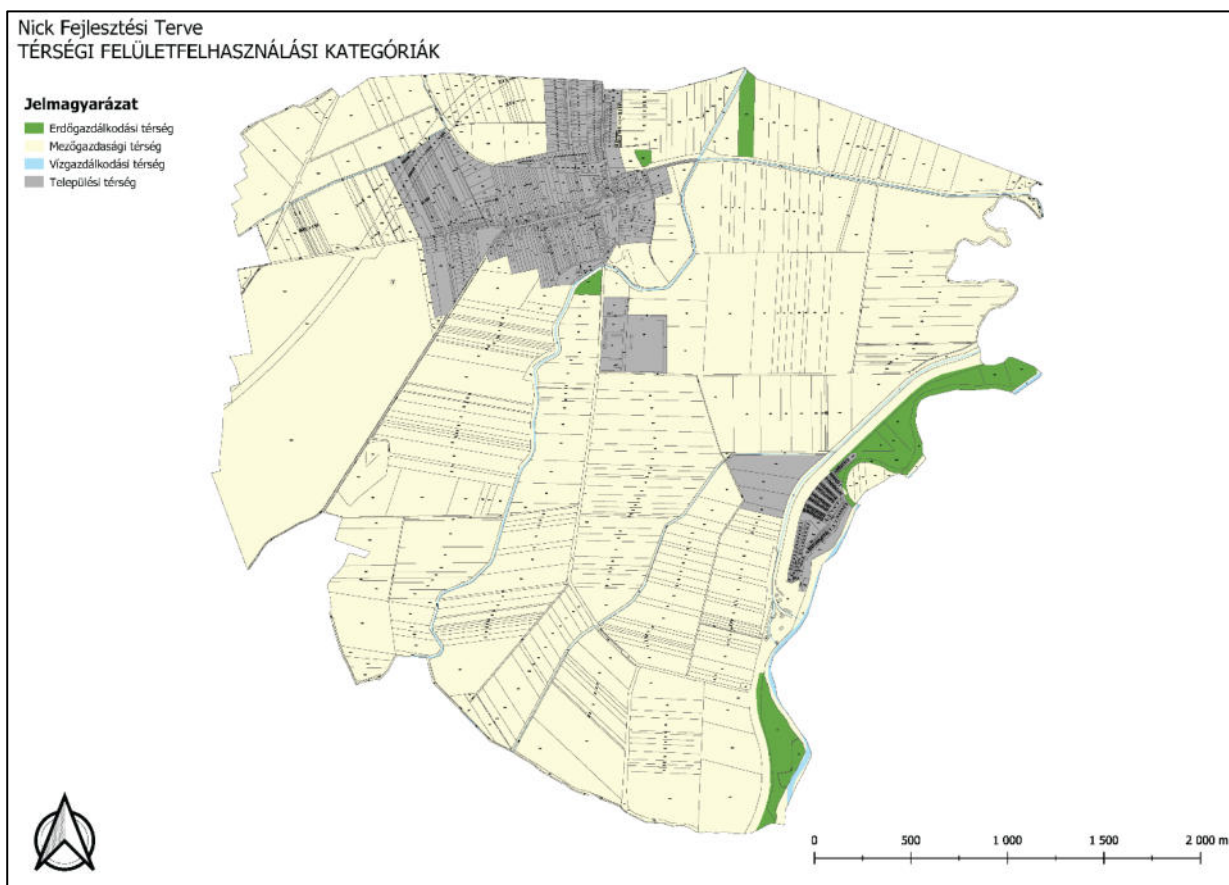
a)<sup>\*</sup> az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b)<sup>\*</sup> a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c)<sup>\*</sup> a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d)<sup>\*</sup> a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e)<sup>\*</sup> a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.”



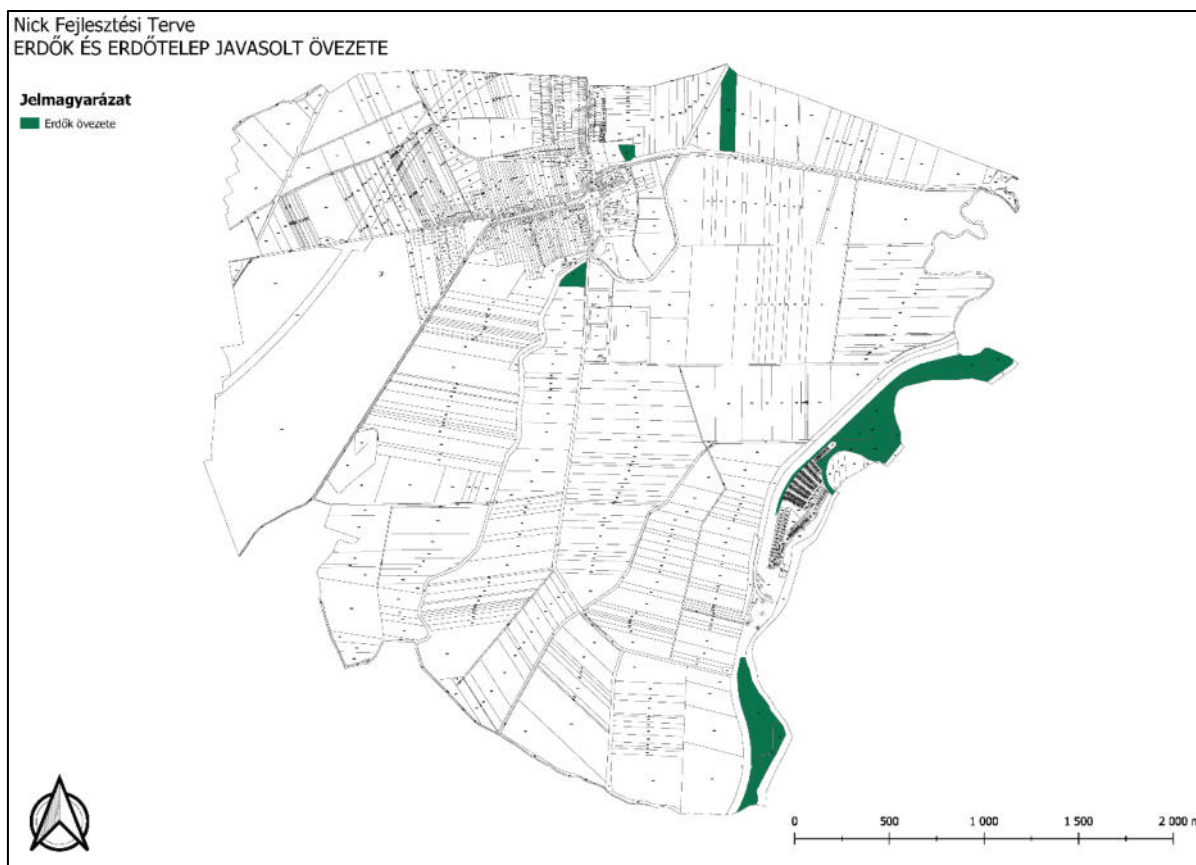
**Nick település esetében a Vas Vármegye települési térségi területfelhasználás területi mérlege**

települési térség	124,48 ha
erdőgazdálkodási térség	30,47 ha
mezőgazdasági térség	978,81 ha
vízgazdálkodási térség	6,11 ha

A 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) Erdők övezetére vonatkozó előírásai:

Trtv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

Trtv. 30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.



Nick településterve az erdők övezetével érintett területek nagyrésztét erdő övezetbe - védelmi célú erdő (Ev) és egyéb erdő (Ee) – sorolja.

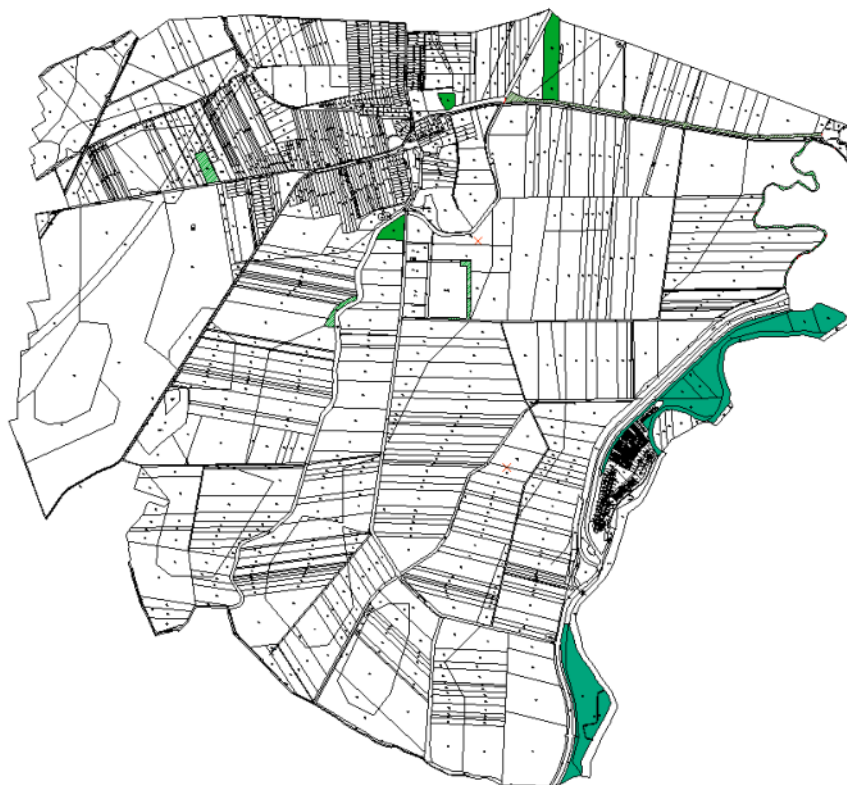
**A településtervezés 37,42 hektár területet sorol erdőterületbe, vagyis megfelel a Trtv. 29. §-nak**

Vas Vármegye települései térségi területfelhasználás területi mérlege alapján: erdőgazdálkodási térség: 30,47 ha

## 2018. évi CXXXIX. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény

**11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan meghatározni



**A vonatkozó jogszabályok figyelembevételével kerültek lehatárolásra az erdőterületek.**

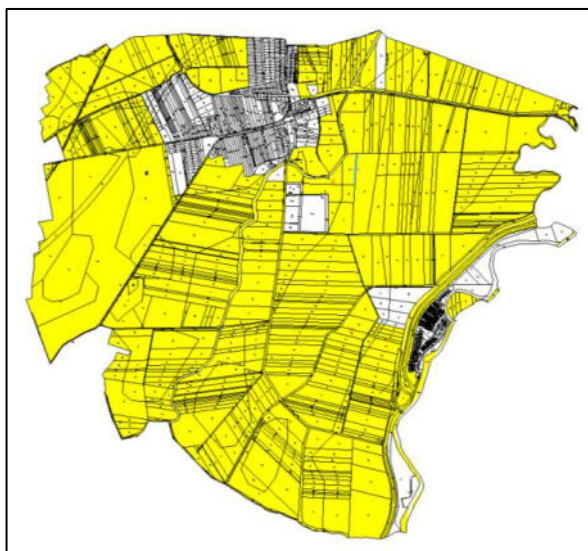
**2018. évi CXXXIX. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény**

**11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

*b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*



**Településterv**



**Vas Vármegye Területrendezési Terve**

Vas Vármegye Területrendezési Terve Nick területén 978,81 hektár területet sorol mezőgazdasági térségbe.

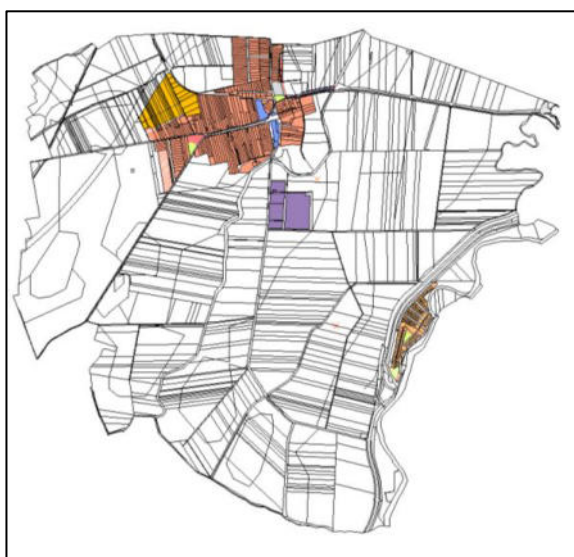
A tervezett településterv 920,8 hektár területet sorol mezőgazdasági övezetbe Nick területén, ami 94,07%. **Az előírt követelmény teljesül.**

Az eltérés abból fakad, hogy a Megyei Trt a gyorsforgalmi út, külterületi utak és az árvízvédelmi töltés területét is mezőgazdasági térségbe sorolja.

### 2018. évi CXXXIX. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

d) \* a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető



Településterv



Vas Vármegye Területrendezési Terve

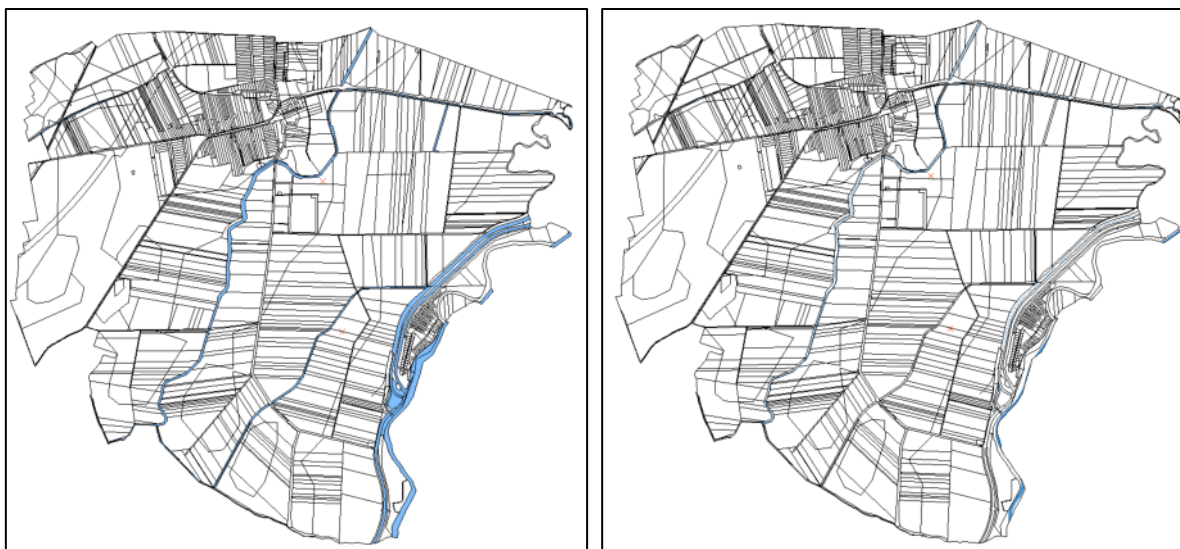
Vas Vármegye Területrendezési Terve Nick területén 124,48 hektár területet sorol települési térségbe.

A tervezett településterv 97,76 hektár területet sorol települési térség övezetbe Nick területén, ami 78,5%.

### 2018. évi CXXXIX. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

c) \* a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani



Vas Vármegye Területrendezési Terve Nick területén 6,11 hektár területet sorol vízgazdálkodási térségbe.

A tervezett településtervezés 40,48 hektár területet sorol vízgazdálkodási övezetbe Nick területén. Ez 662%-os többlet, azonban ennek az az oka, hogy a vármegyei terv a ténylegesnél jelentősebb kisebb területet sorol vízgazdálkodási térségbe, valamint az új településtervezés az Árvízvédelmi töltés területét is vízgazdálkodási területbe sorolja.

### Sajátos területfelhasználású térség Nick területén nem található!

A települést **térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok** tekintetében az alábbi elemek érintik:

- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya – meglévő
- Gyorsforgalmi út – meglévő
- Főút – meglévő
- Térségi szerepű összekötő út – meglévő
- Országos kerékpárútvonal – meglévő
- 400kV-os átviteli hálózati távvezeték – meglévő
- Földgázszállító vezeték – meglévő
- Földgázelosztó vezeték – meglévő
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal – meglévő

**A Trtv. és MvM rendelet által meghatározott vármegyei övezetek közül egyik sem érinti Nicket**

**Trtv. 24. §-a alapján egyedileg meghatározott vármegyei övezetek közül egyik sem érinti Nicket**

## 1.9. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE

Vizsgáljuk a biológiai aktivitásérték változását, a borszőlő és gyümölcs kataszteri érintettséget és a termőföld minőséget.

Vonatkozó jogszabályi hivatkozások:

- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (MÉPTV)
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrt)
- 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA)

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírja, hogy:

### 9.A biológiai aktivitásérték fenntartása

18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezés készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

- a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészeiben kell igazolni, és
- b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

**Nick település esetében Új beépítésre szánt terület az 1-es területen a 93 hrsz-ú telken történik, azonban a nagysága mintegy 7590 m<sup>2</sup>, így a vonatkozó jogszabályi előírás figyelmen kívül hagyható!**

### 2023. évi C. törvény (MÉPTV) 8.§ (3) bekezdése szerint:

8.§ (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

#### a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

7. § (2) **Zöldterület övezetből**, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből **új beépítésre szánt területet**, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az **új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű** zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy **erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre** az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

**Az új beépítésre szánt területek nagysága mintegy 7.590 m<sup>2</sup>-lesz így a 2-es számú területen mintegy 1 ha erdőterület kerül kijelölésre. Érintett hrsz: 0133/2**

8.§ (1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet,

**A módosítás után a zöldterületek nagysága Nicken nem csökken.**

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

**A módosítás után a zöldterület övezetek nagysága Nicken nem csökken a település beépítésre szánt területének 3 százaléka alá.**

**Erdőgazdálkodási térség Nicken: 30,47 hektár,**

**A településtervezés 37,42 hektár területet sorol erdőterületbe**

**települési térség pedig: 124,48 hektár**

**A településtervezés 97,76 hektár területet sorol települési térség övezetbe**

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

**A tervezett új lakóterület kapcsolódik a meglévő települési területhez.**

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

**A tervezett módosítás a település központi belterületén történik**

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

**Nincs a módosítás környezetében 5km-en belül barnamezős terület**

8.§ (3)

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) alapján

**A rendezési tervmódosítás során az új beépítésre szánt területek nagysága mintegy 7.590 m<sup>2</sup>-lesz így biológiai aktivitás érték számítás nem szükséges!**

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

**A műszaki leírás megalapozó vizsgálat vonatkozó fejezetében vizsgálatra kerültek a közlekedési kapcsolatok, közmű kapacitások és a Humán infrastruktúra ellátásának biztosítása is.**

**Ezek alapján igazolható, hogy a kialakuló 10 db új lakótelek megfelel a fenti kritériumoknak.**

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

**A tervezett módosítás helyhez kötötten valósul meg, kertvárosias, kis méretű telkek kialakíthatósága nem megoldott. Barnamezős terület nem található Nicken.**

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

**A tervezett módosítás megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek az alábbiak szerint:**

12. § \* (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

**A tervezett módosítás a település központi belterületén található**

(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.

**Az új beépítésre szánt terület kijelölése közpark átsorolásával jár (~7590m<sup>2</sup>) A fentiek szerint tehát mintegy 9.488 m<sup>2</sup> új erdőterület kijelölése szükséges, mely a 2-es módosítás területén valósul meg.**

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

**Erdőterület kerül kijelölésre így ez jelen esetben irreleváns.**

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

**Nick nem borvidéki település**

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

**A módosítással érintett terület nem tartozik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter területéhez.**

## **1.10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**

Külön kerül dokumentálásra.

## 1.11. ALÁÍRÓ LAP

Felelős tervező:

Németh Géza  
TT-1 08/0065

Munkatárs:

Leitner Attila

Régészeti szakértő

Losonczy Máté  
régészeti szakértői szám: 21-0513

Közlekedéstervező:

Musicz Róbert  
Tkö 11-0550

Közműtervező:

Horváth Ervin  
TE-T 18-0033  
TV-T 18-0033

Hírközlési szaktervező:

Szakács Levente  
EN-VI, TE, TH 08-01371

Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor  
TK/1 19 0458, SZTjV-031

Önkormányzati főépítész:

Tokodi Zoltán  
TT 08-0108