

ELŐTERJESZTÉS

Készülő települési tervek véleményezési szakaszának lezárása

Előadó: Szabó Ervin polgármester

Az előterjesztést készítette: Nagy Attiláné Városfejlesztési ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

A készülő Települési tervek, helyi Építési Szabályzat, és Fejlesztési Terv TÉKA szerinti véleményezési szakaszára meghatározott határidő letelt. A szakhatóságok megtették véleményüket, javaslataikat, a partnerségi egyeztetés is megtörtént.

Az Állami Főépítész a VA/ÁFI/362-9/2026 számú véleményében több hiányosságot, javítandó kifogást tett, többek között a képviselő-testület 25/2025. (III.25) számú határozatának tartalmára, melyet módosítani szükséges.

Fenti számú határozatában a képviselő-testület kinyilvánította azt a szándékát, hogy a településen új beépítésre szánt területet kíván kijelölni, de ez a szándék a „a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 8.§ (3) bekezdés d) pontjában foglaltaknak nem felel meg,

A törvény ezen pontja kimondja, hogy új beépítésre szánt terület abban az esetben jelölhető ki amennyiben *„a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.”*

Nick község rendelkezik a jelenleg is beépítésre szánt területein olyan területekkel, amelyek beépíthetők.

Egyeztetés történt a polgármester úr és a tervezők részvételével, és az a megállapítás született, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölését a településtervekből törölni javasolt, ezért a 25/2025. (III.25.) számú határozat módosítása szükséges.

A Képviselő-testületnek a véleményezési szakaszt a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése szerinti tartalommal hozott határozattal kell lezárni.

Az elkészült véleményezési dokumentáció Nick község honlapján megtekinthető.

A Képviselő-testületnek határozatot kell hozni az alábbi pontokban:

- a településtervre és fejlesztési tervre beérkezett vélemények elfogadásáról és a véleményezés lezárásáról,
- a partnerségi egyeztetés lezárásáról.
- a főépítész által készített, az értékeléshez, elfogadáshoz szükséges előterjesztés elfogadásáról

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a 25/2025. (III.25.) számú határozatát módosítsa, és a határozati javaslat elfogadásával a véleményezési szakaszt zárja le!

Nick, 2026. június 16.

Nagy Attiláné sk.
Városfejlesztési ügyintéző

Határozati javaslat 1:

Nick Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 59. § (2) bekezdése értelmében

- elkészítteti a településterveket a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet és a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően,
- új beépítésre szánt területet nem kíván kijelölni Nick község területén,
- kiemelt fejlesztési terület kijelölésére nem kerül sor.
- a 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzést a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Felelős: Szabó Ervin polgármester

Határidő: azonnal

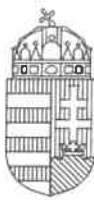
Határozati javaslat 2:

Nick Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a TÉKA szerint készülő települési tervek, Helyi Építési Szabályzat, és Fejlesztési terv vonatkozásában megtárgyalta a kapott véleményeket, melyek kapcsán arról dönt, hogy:

- a települési tervre és fejlesztési tervre beérkezett véleményeket elfogadja és a véleményezést lezárja,
- a partnerségi egyeztetést lezárja,
- a Főépítész által készített előterjesztést elfogadja.

Felelős: Szabó Ervin polgármester

Határidő: azonnal



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szabó Ervin polgármester úr részére
Nick Község Önkormányzata

9652 Nick

Rákóczi Ferenc utca 14.

Iktatószám: VA/ÁFI/362-9/2026.

Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta

Telefonszám: +36 30 468-80-79

Hiv.: N/201-3/2026.

Tárgy: Nick község új településtervének készítése - általános eljárás – véleményezési szakasz - vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Nick község új településtervének készítésével kapcsolatban 2026. április 1-jén kelt, N/201-3/2026. számú megkeresésére válaszolva, mely hivatalunkhoz 2026. április 20-án érkezett be az E-TÉR rendszeren keresztül,

- a megkeresés mellékleteként megküldött „Nick Község Településterv – TH-23-02-07 – 2026. április Véleményezési” elnevezésű dokumentációban foglaltak (a továbbiakban: Tervezet; készítette TÉR-HÁLÓ Kft. felelős településrendező tervező Németh Géza TT-1 08-0065, régészeti szakértő Losonczy Máté 21-0513, közlekedéstervező Musitz Róbert Tkö 11-0550, közműtervező Horváth Ervin TE-T és TV-T 18-0033, hírközlési szaktervező Szakács Levente TH 08-01371, tájrendezés tervező Szűcs Gábor TK/1 19-0458, SZTJV-031.) és
- a 2026. április 28-án kelt, VA/ÁFI/362-2/2026. számú hiánypótlási felhívásunkra megküldött, 2026. május 21-én kelt, N/201-16/2026. számú, Hivatalunkhoz hivatali kapun keresztül aznap beérkezett válasza és mellékletei tartalma alapján

a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 55. § (2) bekezdés b) pontja, továbbá a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 64. § (2)-(5) bekezdései, 66. § (2) bekezdés a) pontja alapján, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jszer.), továbbá Nick Község Önkormányzata Képviselőtestületének a településképvédelméről szóló 9/2024. (IX.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) figyelembevételével **az alábbi véleményt adom:**

Tokodi Zoltán önkormányzati főépítész 2025. március 13-án kelt Főépítési feljegyzése a dokumentáció tartalmának megállapítása tekintetében nagyrészt megfelel a Méptv. 81. § (5) bekezdésében foglaltaknak, az újR. 7. § és 1.-2. mellékleteinek a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarész tekintetében, továbbá a 11. §, a 14.-16. §§ és a 4.-6. mellékletek előírásainak.

Az esetleges hiányosságokat véleményem részletesen nevesíteni fogja.

Nick Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 25/2025.(III.25.) számú képviselő-testületi határozatával (a továbbiakban: KT határozat) kinyilvánította a településterv elkészítésének szándékát. A határozat megfelel az újR. 59. § (2) bekezdés a), c)-d) pontjainak és a mellékleteként benyújtott – Tokodi Zoltán önkormányzati főépítész által készített – Főépítési feljegyzésen alapul és azt elfogadja. Felhívom



ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

ugyanakkor a figyelmet arra, hogy a képviselő-testületi határozat nem felel meg a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontjában foglaltaknak és valós tényeknek!

Az eljárás lefolytatására az újR. KT határozat keltezésekor hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni, a településterv a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) szabályaira épült.

Az újR. 7. § (7) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése alapozza meg a dokumentáció összeállítását, mely megfelel az újR. 7. § (2) bekezdésének és (3) bekezdés a) pontjában foglalt tartalmi követelményeknek.

A településterv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat az újR. -ben és egyben Tokodi Zoltán önkormányzati főépítész feljegyzésében foglaltaknak megfelel és a településtervezési szabályzatban (a továbbiakban: Szabályzat) foglalt műszaki elvárások és technikai szabályok figyelembevételével készül az újR. 4. § (4) bekezdése értelmében.

Eljárásomban megállapítottam, hogy a településterv készítésében résztvevő összes tervező az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013.(VII. 11.) Korm. rendelet 1. mellékletének megfelelő jogosultsággal rendelkezik, a jogszabály rendelkezései szerint az aláírólap a tervezők saját kezű aláírását tartalmazza.

Felhívom ugyanakkor a figyelmet, hogy Musitz Róbert közlekedéstervező neve a dokumentációban hibásan szerepel, kérem javítani!

A környezeti értékelés készítőjének jogosultsága megfelel a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009.(XII.21.) Korm. rendeletben meghatározottnak.

A véleményezésre megküldött dokumentáció részei:

- I. Megalapozó vizsgálat
- II. Alátámasztó munkarész, Környezeti értékelés
- III. Műemlékvédelmi és Örökségvédelmi hatástanulmány és értékleltár
- IV. Településfejlesztési terv leírása és fejlesztési tervlap
- V. Helyi Építési Szabályzat és mellékletei

Eljárásomban megállapítottam, hogy az E-TÉR felületen megtalálható információk szerint az újR. 61. §-a szerinti adatszolgáltatás megtörtént, az önkormányzatnak az adatok rendelkezésére álltak.

Itt szeretném felhívni a figyelmet arra, hogy a rendelkezésemre álló adatok alapján a településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: TAK) felülvizsgálatára, az új településterv tartalmának megfelelő módosítására vonatkozóan még nem kezdődött el az egyeztetési eljárás.

Kérem a záró véleményezési szakaszhoz az új TAK készítése során elkészített TAK tervezetet, az egyeztetési eljárás során ahhoz beérkezett véleményeket és az azokra adott önkormányzati válaszokat is benyújtani majd a végleges TAK tervezettel együtt, hogy ellenőrizhető legyen az újR. 4. § (3) bekezdés szerinti összhang fennállása!

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy az újR. 5. § szerinti felhasznált alaptérkép nem megfelelő, pl. az M86 gyorsforgalmi út megvalósult állapotának megfelelően a telkek kialakításra kerültek, de azokat nem ekként ábrázolja. A felhasznált alaptérkép – feltehetően – egy korábbi adatszolgáltatáson alapul, ugyanakkor a 25/2025.(III.25.) számú képviselő-testületi határozat keltezésekor már a jelenleg hatályos telekviszonyok fennálltak. Mivel a telekviszonyok befolyásolhatják (és az M86 környezetében befolyásolják) a területek felhasználási- céljait és lehetőségeit, valamint az építési övezetek és övezetek kiterjedését, **kérem a hatályos alaptérkép alkalmazását és ezzel együtt az M86 megvalósult állapot szerinti feltüntetését!**

I. Megalapozó vizsgálat

A fejlesztési terv, továbbá azon keresztül a rendezési terv megalapozásához vizsgálja a területi fejlesztési dokumentumokban megfogalmazott célokat, hatásokat, valamint a területrendezési tervek rendelkezéseit. A tartalmat és a vizsgálatok megállapításait nagyrészt elfogadom – amit, nem, azt alább részletesen kifejtem –, azonban az alábbiakra felhívom a figyelmet:

1. Javasolom, hogy az átláthatóság érdekében a dokumentumban a KSH által megadott adatok közül csak a relevánsak szerepeljenek (jellemzően a 37-73. oldalig terjedő anyagban, de egyéb helyeken is).

II. Alátámasztó javaslat és Környezeti értékelés

1. Kérem megvizsgálni, hogy a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetek kijelölése megfelel-e a TÉKA 34. § (5) bekezdésében foglaltaknak, miszerint a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.

Kérem a dokumentáció Alátámasztó részének kiegészítését

- a) a tájgazdálkodási terület övezetbe sorolt telkek művelési ágának megnevezésével és
 - b) annak indokolásával, ha a TÉKA 34. § (5) bekezdésben megnevezett művelésű ágú telkek más övezetbe kerültek besorolásra.
2. Vizsgálatomban megállapítottam, hogy a 399 hrsz.-ú ingatlanon lévő műemléki védelem alatt álló római katolikus templom településrendezési előírásai a TÉKA 8. § (4) bekezdése szerint az örökségvédelmi hatóság VA/EOF-EO1/00662-4/2026. számú véleménye alapján kerültek megállapításra (Kb-Te jelű különleges templomterület építési övezet).
Javasolom a zárójelben lévő, a torony párkánymagasságára és csúcsmagasságára vonatkozó magassági adatokat - akár indexálással - megjeleníteni a HÉSZ 2. melléklet 13. sor X és Y oszlopában.
 3. A Környezeti értékelés (pl. 19-20. oldala), valamint a mellékleteként készített Tájrendezési javaslat sok átgondolt, értékes elemet tartalmaz – pl. tervezett fasorok, mezsgyék, egyedi tájértékek – melyeknek a beemelése a helyi építési szabályzatba kívánatos lenne, de ezeket a településterv nem tartalmazza.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Kvt.) 1. §n (1) bekezdésében meghatározott cél, azaz az ember és környezete harmonikus kapcsolatának kialakításának, a környezet egészének, valamint elemeinek és folyamatainak magas szintű, összehangolt védelme, a fenntartható fejlődés biztosításának elérését szolgálja – többek között – az újR. által is nevesített környezeti értékelés/vizsgálat. Felhívom a figyelmet arra, hogy a Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja értelmében a környezeti értékelésben foglaltakat a terv készítése során figyelembe kell venni, és ezért – jelen esetben, mint kidolgozó – az önkormányzat a felelős.

Kérem a környezeti értékelésben foglaltak figyelembevételét a településterv készítése során!

Egyebek tekintetében az alátámasztó javaslat tartalmát elfogadom, az abban foglaltakkal egyetértek.

III. Műemlékvédelmi- és Örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány és értékleltár

A dokumentáció a jogszabályban előírt tartalommal, arra jogosultak által készült, az abban foglaltakat elfogadom az alábbi észrevételekkel:

1. Az Értékleltár 35. oldala arra hivatkozik, hogy a kedvező településkép fenntartása érdekében több területen jelöl a terv telken belül kötelezően megtartandó zöldfelületet, ami azonban a Szabályozási terven sem a Jelmagyarázatban, sem a tervlapon tartalomként nem jelenik meg. Amennyiben az önkormányzatnak szándékában áll ilyen területet kijelölni, kérem pótolni!
2. A Helyi védelem alá helyezett értékek jegyzéke és értékleltára tartalmaz egy „Védelmi kategória” elnevezésű oszlopot, amelyben megjelölt védelmi szintekhez nem tartozik sem magyarázat, sem normatartalom. Kérem pótolni a szabályozást!

IV. Településfejlesztési terv leírása és a fejlesztési tervlap

A jogszabályi előírásoknak megfelel – tekintettel a település alacsony lakossági számára (2025-ben 564 fő) – azonban tartalma tekintetében az alábbi észrevételeket teszem:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. § 6. pontja tartalmazza a beépítésre szánt terület fogalmát, mely szerint a település közigazgatási területének a már beépített, vagy további beépítés céljára szolgáló, építési telkek kialakítására alkalmas, építési övezetbe sorolt területrésze (tehát a besorolás már megtörtént). A 130. pont szerint az új beépítésre szánt terület kijelölése településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása (tehát a besorolás folyamatban van). A fentiekből következik, hogy főszabályként meglévő beépítésre szánt területnek azok a területek tekinthetők, melyek már beépítettek, új beépítésre szánt terület kijelölésnek azok az építési övezetbe sorolások minősülnek, amelyek beépítetlen telkek besorolására irányulnak.

Figyelembe kell azonban venni az újR. 2. § 22. pontját, melynek értelmében a településszerkezeti egység a környezet sajátosságai, adottságai, karaktere szempontjából egy egységként kezelendő kiszolgáló út, gyűjtőút vagy magasabb rendű út, vasútvonal, vízfolyás, természeti elem által határolt összefüggő településrész. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy a szabályozás tekintetében minden telektömb külön-külön vizsgálendő.

- Ha például az adott tömb jelentős része már beépítésre került, de a tömbön belül elszórtan található pár telek, amely nem beépített, az az egy-egy telek nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.
- Ha viszont a telektömb jellemzően nem beépített, akkor a beépítésre szánt területként történő szabályozása új beépítésre szánt terület kijelölésének minősülhet, különösen akkor, ha a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontja szerint a település már beépítésre kijelölt területén belül van még olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előíró rendeltetésnek és használatnak megfelel.

Természetesen minden esetben vizsgálni szükséges a térségi területfelhasználási és térségi övezeti érintettséget is.

Amennyiben az övezeti érintettség alapján az adott területen nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület, akkor az a tény, hogy az adott ingatlan már beépített nem jelenti automatikusan azt, hogy beépítésre szánt területként jelölhető.

Ezen felül mérvadó az adott terület ingatlanyilvántartásban szereplő művelési ág megnevezése is.

Például egy „kivett, közpark” esetében annak ellenére, hogy esetleg már beépített és/vagy települési térségben helyezkedik el, új beépítésre szánt területként jelölhető csak ki építési övezet.

A fentiekkel összefüggésben a területek felhasználásával, az új beépítésre szánt területek kijelölésével és a településrendezési követelmények meghatározásával kapcsolatban felhívom a figyelmet a Méptv.-ben megfogalmazott építészeti alapelvekre, melyeket a Méptv. 3. § (2) bekezdése szerint a településtervek készítése során figyelembe kell venni, továbbá melyekre a Méptv. felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben nem szabályozott kérdésekben a vélemény közvetlenül is alapítható.

Az alapelvek közül szeretném kiemelni (a (8.-9. §§-ban foglaltakon kívül)

- az 5. § szerinti szükséges minimum elvét, miszerint az építési folyamatot (ideértve a településrendezést is az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben) minden esetben a valós igények és a jelen állapot felmérésével kell megindítani,
- a 7. § szerinti természeti rendszerek megőrzésének elvét, miszerint településtervezés során is tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét, ennek érdekében szigorú szabályokat állapít meg az alapelv (a település beépítésre tervezett területe indokolatlan terjeszkedésének megakadályozása érdekében).

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban minden esetben vizsgálni szükséges a Magyarországon és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrt.), a Méptv., az újR. és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírásait, valamint az azoknak való megfelelést.

Az új beépítésre szánt lakóterületek kijelölésével kapcsolatban különösen fontos hangsúlyozni a Méptv. 8. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltakat, miszerint az önkormányzatnak külön határozattal igazolnia kell, 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.

Ezzel összefüggésben felhívom a figyelmet az újR. 16. §-ban foglaltakra, mely szerint az új beépítésre szánt területen új lakóterület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása során az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a szilárd burkolatú út, illetve a közműkapacitás – vagy a közműpótló műtárgyak – rendelkezésre állásának részletes bemutatásával, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása” című fejezetben.

A Méptv. 80. § (2) bekezdésének d) pontja rögzíti, hogy a településfejlesztési terv meghatározza a fejlesztési célok térbeli, időbeli és gazdasági rendszerét. Az újR. 10. § (1) bekezdése szerint a fejlesztési terv rögzíti a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket. A 4. § (3) bekezdése szerint a fejlesztési terv, a rendezési terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül, a tervezett változások időbeli ütemezésére figyelemmel. Ezekből alapján a településfejlesztési tervben az akcióterületeket a felhasználásuknak megfelelő időbeni ütemezés jelölésével meg kell különböztetni.

Az újR. 5. melléklete határozza meg a helyi építési szabályzat egyes mellékleteinek tartalmi követelményeit. Az I./2. pont d) pont szerint a települések szabályozási terve tartalmazza a fejlesztési akcióterületek fejlesztési cél szerint – az időbeli ütemezés alapján még nem szabályozott – beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeit, a szabályozási tartalékterületeket. Ebből következik, hogy fejlesztési tervben szereplő akcióterületek nem jelenhetnek meg automatikusan a szabályozási tervlapon új övezetként vagy új építési övezetként, hanem az időbeni ütemezéstől függően egy részük (pl. közép- és hosszútávú fejlesztési célterületek biztosan) szabályozási tartalékterületként kerülhetnek lehatárolásra. Tehát a településterv készítése során a rövid távú célok szabályozási terven való jelölése lehetséges elsősorban (ezen belül is az azonos területfelhasználásra irányuló célok közül az elsődleges), amennyiben a település területén belül nincs már erre a célra felhasználható terület, azután a településterv módosításának keretében lehetséges – a szabályozási tervlapon kijelölt cél megvalósítása érdekében és fokozatosan – az újabb építési övezet kijelölése. A közép, és hosszú távú célok kitűzésekor az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatban ajánlott figyelembe venni – és előre tervezni – a jogszabályoknak megfelelő csereterület, és a kompenzációként szolgáló zöldterület jövőbeni biztosíthatóságát. A szabályozási tervlapon való jelöléshez az újR. 6. mellékletében szereplő szabályozási tervben alkalmazható szabályozási elemek 121-123. sorai adnak támpontot a fejlesztési akcióterületek fejlesztési cél szerint – az időbeli ütemezés alapján még nem szabályozott – beépítésre szánt, és beépítésre nem szánt tartalékterületeire vonatkozóan.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésének felülvizsgálatát követően szükséges lehet az önkormányzati döntés kiegészítése vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelés igazolásáról!

A fejlesztési terv és fejlesztési tervlap téves megfogalmazásokat tartalmaz: pl. egyes MaTrT. térségi területfelhasználásból egy más térségi területfelhasználás lesz – erre az önkormányzatnak nincs

felhatalmazása. A fejlesztési tervben – a megalapozó és alátámasztó munkarészekben a magasabb szintű jogszabályoknak és fejlesztési dokumentumoknak való megfelelés tárgyában lefolytatott részletes vizsgálat alapján – a területek felhasználásait és a fejlesztési célokat kell szerepeltetni.

Fentiekén túl:

1. A fejlesztési terv 12 fejlesztési akcióterületet (Alátámasztó javaslat 1.7. fejezetben kifejtve) tartalmaz, mely területeken a jelenlegi területhasználat módosítása és/vagy pontosítása válik szükségessé. Mivel a községnek jelenleg nincs hatályban helyi építési szabályzata, ezért a változások a hatályos területrendezési terveken, illetve a jelenlegi felhasználáson, továbbá művelési ág besorolásokon alapulnak. A bemutatott változások közül az alábbiak tekintetében eltérő a véleményem a dokumentációban szerepeltetettéktől:
 - a. Az 1. pont szerinti fejlesztési célt rövidtávú célként elfogadom, de tekintettel arra, hogy a telektömbök figyelembevételével meghatározott beépítésre szánt területeken belül még jelentős mértékben van fel nem használt terület, a szabályozási tervlapon a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontja alapján tartalék területként szerepeltethető.
 - b. A 3. terület művelési ága szerint „kivett, közforgalmú vasút” terület, a MaTrT. szerint mezőgazdasági térségben helyezkedik el, nem érintett kiváló termőhelyiadottságú szántók térségi övezetével, tehát az itt kijelölésre kerülő Gá jelű általános gazdasági terület **új beépítésre szánt területnek számít, így vonatkoznak rá a jogszabályban előírt rendelkezések!** Felhívom rá a figyelmet, hogy a Környezeti értékelés munkarész a terület gazdasági célú hasznosítása esetére több jelentős környezeti és tájképi kockázatot hordozónak minősíti (9. oldal), azonban javaslata szerint ezt a hatást a telekhatárokon létesítendő védőfásítás, valamint a vizuális környezetszennyezést gátló szigorú reklámelhelyezési tilalom képes ellensúlyozni. **A kijelölést megfontolásra javaslom.**
 - c. A 4. terület művelési ága szerint szántó terület, a MaTrT. szerint pedig mezőgazdasági terület területfelhasználásban van, nem érintett kiváló termőhelyiadottságú szántók térségi övezetével, tehát **új beépítésre szánt területnek számít.** A MaTrT. 12. § (1) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki, ezért a terület kijelölését **nem támogatom.**
 - d. Mivel az 5. terület tekintetében valóban szükséges a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdése szerinti csereterület kijelölése a 0159 hrsz.-ú ingatlan egy részén Rekreációs erdőterület besorolást, más részén pedig Kb-if jelű – szintén - különleges beépítésre nem szánt terület besorolást kap, mely esetben szintén szükséges a csereterület biztosítása (7. akcióterület). **Kérem a kompenzációk felülvizsgálatát!** E területek tekintetében **hiányzik a Méptv. 8. § (3) bekezdése szerinti önkormányzati döntés is, ezt is kérem pótolni!**
 - e. A 9. akcióterületre ábrázolt, MaTrT. szerinti mezőgazdasági térségben (nem érintett kiváló termőhelyiadottságú szántók térségi övezetével) rekreációs erdő övezetbe és üdülőházas építési övezetbe való átsorolás tervezett, amely átsorolás a Szabályozási tervlapon nem jelenik meg – tartalék területként a szabályozási terven jelölni kell! Itt szeretném megjegyezni, hogy mivel teljesen új településtervezés készül és jelenleg nincs hatályban helyi építési szabályzat, így a Jelmagyarázatban szereplő „Meglévő” és „Tervezett” építési övezeti/övezeti besorolásoknak, mint megkülönböztetésnek nincs értelme, helyette a tervezettek esetében tartalék terület jelölést kell alkalmazni (újR. 6. melléklet 121-123. sora). Amennyiben az önkormányzat több ütemben kívánja kialakítani a területeket, akkor az ütemezéssel egyidejűleg kell majd a normaszöveget a vonatkozó rendelkezésekkel kiegészíteni! **Kérem a Fejlesztési tervet és a Szabályozási tervet az önkormányzat szándéka szerint összhangba hozni az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban kifejtetteket is figyelembe véve!**

A tárgyi akcióterülettel kapcsolatban megjegyezném, hogy **egy esetleges jövőbeni új beépítésre szánt területként kijelölendő** Üdülőházas építési övezet területe „fakadó és szivárgóvíz által veszélyeztetett terület”-tel érintett, és mint ilyen a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról,

hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) rendelkezései alá tartozik. A Korm. rend. 19.-20. §§ szerint a tárgyi terület használata csak saját felelősségre történhet, és az önkormányzatnak területekre vonatkozó korlátozásokat, tilalmakat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani az arra illetékes vízügyi, valamint környezetvédelmi és természetvédelmi szervek és az árvízvédelmi töltés fenntartójának véleménye alapján. **Kérem a Szabályozási terv rendelkezéseit eszerint kiegészíteni, valamint javaslom a területen a beépítésre szánt terület kijelölésének megfontolását, illetve a kijelölés során a MaTrT. 12. § (1) bekezdésének való megfelelés (minimum 250 méteres távolság) szem előtt tartását!**

- f. A 11. terület kapcsán is igaz, hogy mivel a művelési ág a területen szántó, és a MaTrT. szerint mezőgazdasági terület térségi területfelhasználásban van, nem érintett kiváló termőhelyiadottságú szántók térségi övezetével, **itt is új beépítésre szánt terület kijelölése történik!**
2. Az akcióterületek között nem szereplő, azonban álláspontom szerint új beépítésre szánt területnek számító terület a következő:
 - a. Az Üdülőházas építési övezetbe vont 061/158-168 és a 061/170 hrsz. alatti ingatlan egy része. Ez a terület művelési ág szempontjából gyeper, a MaTrT. szerint pedig erdőgazdálkodási térség területébe tartozik (erdők térségi övezet érintettsége nem egyértelmű), ezért új beépítésre szánt területnek számít. A MaTrT. 12. § (1) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki, ezért a terület kijelölését **nem támogatom.**
 - b. Álláspontom szerint a 0189/1 hrsz. feletti (és melletti) Lf-3 építési övezet meghatározása a 116. hrsz. alatti beépített telek kivételével szintén új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül, és tekintettel arra, hogy a településen a telektömbök figyelembevételével meghatározott Lf építési övezeteken belül még jelentős számú fel nem használt terület áll erre a célra rendelkezésre, ezért a szabályozási terv csak tartalék területként tartalmazhatja.
 - c. A b) pont szerinti megállapításom vonatkozik a 141 hrsz. közlekedési terület feletti telekrészére is.
 3. A 0141 hrsz.-ú ingatlan (művelési ága az adatszolgáltatás alapján agyaggödör) övezeti besorolása nem egyértelmű. A fejlesztési tervlapon a fehér színe alapján közútterület övezet lehet, a Szabályozási tervlapon pedig szintén a fehér színe alapján valamilyen egyéb övezet/építési övezet. Felhasználásának egyértelmű meghatározása szükséges, tekintettel arra is, hogy a tárgyi ingatlan a szomszédos Répcelak területén lévő felhagyott agyaggödör/vízzel feltöltött tavacska láthatóan szerves része.
 4. A Gá – általános gazdasági területtel összefüggő belső úthálózat kijelölésével kapcsolatban javaslom, annak felülvizsgálatát. valóban szükséges-e a terület feltárása arra tekintettel, hogy jelenleg egy telephelyként működik és ekként történő hasznosítását és fejlesztését a 04/5 és 04/9 hrsz. alatti telkek (fásított terület) útként történő kiszabályozása akadályozhatja (kötelező telekalakítási határt jelent a szabályozási vonal). Javaslom a tulajdonossal való egyeztetést!
 5. A 0120/44 hrsz.-ú ingatlant érintő és a 0120/47-48 és 0120/53-54 hrsz.-ú ingatlanokat érintő tömböknek nincs feltüntetve a felhasználási célja. Kérem pótolni!
 6. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) 4. § (2) bekezdés a) pontja szerint a tájképvédelmi terület övezetével érintett területre meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait. Mivel Nick Rába

menti területe érintett, **kérem a tájképvédelmi terület övezetével érintett terület lehatárolását és az azon belüli övezetek és építési övezetek tekintetében az egyedi szabályok megalkotása során a fenti rendelkezésre történő hivatkozást!**

7. A Kb-If jelű övezet rövidítése eltér a Szabályozási tervlap és a Rendelet-tervezet (Kb-if) rövidítése között. Kérem a tervlapon és annak Jelmagyarázatában javítani!
8. A könnyebb tájékozódás érdekében javaslom a tervlapon a szomszédos községek megnevezését legalább a csatlakozó utak, patakok, folyókák esetében.

V. A helyi építési szabályzat és mellékletei

A szabályozási tartalom megfelelően tudja biztosítani a fejlesztési tervben ismertett jövőkép megvalósulását. A HÉSZ és mellékletei nagyrészt megfelelnek az újR. 4.-6. mellékleteiben foglaltaknak, **ahol nem, azt az V./C. pontban jelzem.**

A tartalék területek ábrázolásával kapcsolatos észrevételemet a IV. pontban már részleteztem.

A. TÉKA-nak való megfelelés vizsgálata:

A Rendelet-tervezet és mellékletei megfelelnek a TÉKA előírásainak, eltérési engedélyt nem tartalmaznak.

B. Normaszöveg

1. Tartalmát tekintve az 1. és a 2. §§ összevonandók.

Az 1. § (2) bekezdésében szereplő, a kiszorgálandó telkekre vonatkozó kritériumokat kérem vesszővel elválasztani a hosszútól (kivenni a zárójelből), mivel komoly szabályozási tartalommal rendelkeznek, hiszen ezek nem jelentéstartalmat magyarázó, kiegészítő vagy szűkítő jellegű meghatározások. (Amennyiben pl. a magánút 49 méter hosszú, de két telket kiszorgál, már 12 méter szélesnek kell lennie.) Zárójeleket a hivatkozásoknak és a technikai információknak a normatív szövegtől való elkülönítésére lehet használni.

2. Amennyiben az önkormányzat a 3. § (1) bekezdésében a TÉKA rendelkezéseinél szigorúbban kíván rendelkezni (a 61. § (2) bekezdése alapján nem kötelező a kerítés építése, a (4) bekezdés pedig megengedi a telken belüli elkerítést), azt megteheti, de felhívom a figyelmet arra a magyar településeken bevett szokásra (Nick, Rákóczi Ferenc utcában is megtalálható megoldásokra), hogy a telekhatártól visszahúzott garázs előtti terület, vagy akár két épület közötti telekrész nincs elkerítve, tulajdonképpen gépjármű várakozóhelyként szolgál, és ez esetben a kerítés telken belül fordul be vagy helyezkedik el. Amennyiben az önkormányzat csak a telekhatáron engedi meg a kerítés építését, úgy ezek a megoldások később már nem alkalmazható a településen. **A szabályozást megfontolásra javaslom.**

A TÉKA 61. és 62. §§-ban rendelkezik a kerítés létesítésének előírásairól. A 61. § (3) bekezdése azt mondja, hogy a helyi építési szabályzatnak rendelkeznie kell a kerítés kialakításának módjáról és legnagyobb magasságáról, azzal, hogy tömör kerítés 2,00 méter magasság felett nem létesíthető, kivéve a helyi adottságokból eredő eltérés esetén. **Kérem a hiányzó szabályozást pótolni!** Felhívom a figyelmet arra, hogy a szabályozandók egy része településrendezési (magasság), míg más része településképi (kialakítás módja) rendelkezés!

3. § (2) bekezdése törlendő, mert megegyezik a 8. § (2) bekezdéssel, és tartalmát tekintve is oda tartozik.

3. A 6. §-ban foglaltakkal kapcsolatban felhívom a figyelmet arra, hogy az egyes övezeteket és építési övezeteket a TÉKA szerinti elhatárolás és megnevezés figyelembevételével kell meghatározni. Előzőek alapján
 - a) a közúti közlekedési területek, az egyéb közlekedési területek és a közműelhelyezési területek övezet(i) külön pontokban nevesítendő, továbbá
 - b) a „különleges beépítésre szánt terület templom” ekként nevesítendő.

Az egyes övezetekre és építési övezetekre vonatkozó szabályokat kérem önálló szakaszokban (szükség szerint bekezdésekre tagolva) megállapítani!

A fentiekén túl a 6. §-ban felsorolt övezetek és építési övezetek nem rendeltetési egységek, így

- a) az a) pont lezárásaként az „építési övezetet”,
 - b) a b) pont lezárásaként az „övezetet”,
 - c) a c) pontban a „területet” kifejezést kell alkalmazni, míg
 - d) a ca) pont átfogalmazandó: „vízgazdálkodási terület (V) elsődleges övezetet”-re,
 - e) a cb) pont átfogalmazandó: „közúti közlekedési terület másodlagos övezetet”-re, továbbá
 - f) a záró mondatrész javítandó: „...határoz meg.”-re.
4. Meglátásom szerint a 8. § (2) bekezdés tartalma a 7. §-ba tartozik, kérem áthelyezését akár bekezdésekre tagolva a szakaszt!
5. A 7. § tekintetében, amennyiben az önkormányzat „kialakult állapot” szerint kíván szabályozni, ez esetben a kialakult állapot meghatározásáról kell külön rendelkeznie! Felhívom rá a figyelmet, hogy az „utcában jellemzően kialakult” szabályozás esetén pl. a Rákóczi Ferenc utcában akár 35-40 házról is szó lehet úgy, hogy az utca két végén két teljesen különböző előkertet alkalmaztak az idők során. Javaslom, ennél szűkebb környezet megállapítását.
- Az ac) pontban a portaépületre vonatkozó megjegyzést, mivel szabályozási tartalommal rendelkezik, kérem kivenni a gondolatjelek közül (Isd. véleményem V.B.1. pontját), és rendelkezni az előkertről egyéb esetekre.
- Minekután az elő-, oldal-, hátsókertrre vonatkozó szabályozást a Településtervezési szabályzat szerinti a 2. mellékletnek tartalmaznia kell, javaslom annak megfontolását – a rendelet normaszövege és melléklete közötti belső ellentmondások elkerülése érdekében –, hogy a táblázatban a normaszövegre való visszahivatkozás kerüljön be.
6. A 9. § tartalmát tekintve településképi követelményeket tartalmaz, kérem áttenni a rendelet V. fejezetébe!
7. A 10. § (1) bekezdése téves szóhasználatot tartalmaz: az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet a Méptv.-ben foglaltakkal összhangban kimondja 23/J. § (3) bekezdésében, hogy a telekalakítás nem irányulhat új beépítésre szánt terület kijelölésére. Előzőek alapján kérem a bekezdés átfogalmazását vagy a „beépítésre szánt területen” rész törlésével, vagy amennyiben az önkormányzat a szélességet csak építési övezetek tekintetében kívánja szabályozni, úgy az alábbi módosítással: „Beépítésre szánt területen telekalakítással kialakuló telek közterülettel...”.
- A nyúlványos telekkel kapcsolatban a TÉKA 48. §-a rendelkezik. Az (1) bekezdés szerint a nyúlványos telek kialakításának előfeltétele, hogy a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedje. **Amennyiben az önkormányzat meg kívánja teremteni ennek a lehetőségét, úgy a 10. §-ban ezt is külön ki kell mondania!** Amennyiben csak a beépítésre szánt területeken kívánja lehetővé tenni, akkor azt is külön ki kell mondania. Kérem a szabályozás átgondolását!
- A (2) bekezdésben szereplő esetek körével kapcsolatban javaslom megfontolni, hogy kiegészítésre kerüljön a telek beépítettségének mértékére vonatkozóan is.
8. A 12. §-sal összefüggésben javaslom tiltó rendelkezés kimondását is!
9. A 13. §-ban foglaltakkal kapcsolatban szeretném felhívni a figyelmet arra, hogy a TÉKA 59. § (1) bekezdésében és 4. melléklet 1. pontjában foglalt parkolószámokat legalább kell teljesíteni, tehát lehetőség van annál nagyobb mértéket előírni. Már nincs hatályban, és településtervezési készítésénél nem is lenne alkalmazható az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 42. § (2a) bekezdése. Mivel az egyes háztartásokban már jellemzően átlag két személygépkocsi található és a település telekszerkezete, a beépítés módja és a telkek gépjárművel történő megközelíthetősége lehetővé teszi, javaslom a rossz beidegződés elhagyását és a telken belüli legalább két gépjármű elhelyezésének előírását.
- A 14. § (1) bekezdésében foglaltakkal kapcsolatban a TÉKA 59. § (4) bekezdésének rendelkezéseire hívom fel a figyelmet, miszerint a gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az adottságok szükségessé teszik, és azt a helyi építési szabályzat megengedi, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint – a gépjármű várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.

A dokumentáció nem tartalmaz semmilyen olyan adottság ismertetését, ami szükségessé tenné a TÉKA rendelkezésétől eltérő szabály alkalmazását. Kérem a telken kívüli parkoló kialakítás lehetőségének törlését vagy az azt szükségessé tevő körülmények részletes ismertetését az alátámasztó munkarészben!

Fentieket figyelembe vevő szabályozás esetén is a parkoló kialakítások követhetősége érdekében javaslom, hogy a 14. § (1) bekezdésben szereplő közterületi parkolókról az önkormányzat vezessen nyilvántartást, és ezt jelen bekezdésben „..., melyről az önkormányzat nyilvántartást vezet.” kiegészítéssel rögzítse.

10. Javasolt a 15.-16. §§ teljes felülvizsgálata!

Az MvM rendelet 4. § (2) bekezdés a) pontja szerint a tájképvédelmi terület övezetével érintett területre meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait. Mivel Nick Rába menti területe érintett, **kérem a tájképvédelmi terület övezetével érintett terület lehatárolását és egyedi szabályainak megalkotását, akár a 8. Alcím alá!** Településképvédelmi szempontból a 28. Alcímben szabályozva van!

A 16. § (1) bekezdésében szereplő fasor, illetve zöldsáv kialakítást kinek és meddig kell elvégeznie? Kérem a szabályozás kiegészítését erre vonatkozóan! Beültetési kötelezettség alá esik (5. melléklet)?

11. 18. § (1) bekezdésében ki kell írni, hogy településközponti vegyes területen. Zárójelben a „kivétel” helyesen: „kivételt”.

12. A 20. § rendkívül elnagyolt és pontatlan, kérem az újra gondolását! Szükségesnek tartom annak vizsgálatát, hogy hány olyan telek van, ami a tervezett szabályozásnak nem felel meg és beépíthetővé válna.

13. A 21. § (1) bekezdés a) pontja ellentétes a TÉKA 17. § (6) bekezdésében szereplő tartalommal. Kérem megfeleltetni, vagy eltérési engedélyt kérni a TÉKA-ban meghatározott részletes indokolással!

14. Az Építési övezetek részletes előírásai fejezetben hiányzik a Vt jelű településközponti vegyes terület és a Ge jelű egyéb ipari gazdasági terület előírásainak meghatározása. Amennyiben kívánja szabályozni az önkormányzat, úgy pótolja vagy legalább hivatkozza be a 2. mellékletet! Ugyanitt jegyzem meg, hogy az építési övezet megnevezése a TÉKA fogalomhasználatában „településközponti vegyes” terület. Kérem a dokumentáció (tervlapok is!) felülvizsgálatát és szükség esetén az építési övezet megnevezésének javítását!

15. A 25. § (1) bekezdésében szereplő meghatározás egyrészt jogbizonytalanságot okoz – oldalhatáron állóan vagy szabadonállóan, mitől függ – másrészt nem egyezik meg a 2. melléklet 10. sorában szereplő szabályozással. Felhívom rá a figyelmet, hogy területen további 14 telek ikresen van beépítve, 3 telken pedig „zárt sorúan”, valamint nem csak új építés jöhet szóba, hanem esetleg bővítés is! A TÉKA 7. § (4) bekezdése értelmében az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten, övezeten belül egyes építési telkekre, telkekre – azok jellemző domborzati adottsága, kialakult állapota vagy közterülettel való sajátos kapcsolata alapján – a helyi építési szabályzatban meghatározhatóak sajátos településrendezési és építési követelmények, valamint telekalakítási szabályok. Előzőek alapján kérem a szabályozás újra gondolását és a pontosabb megfogalmazást!

A (3) bekezdésben szereplő tartalom kizárja a bontást követő új épület építését. Megfontolásra javaslom a szabályozás módosítását, valamint a „foghíjtelkek” szóhasználat helyett a „beépítetlen telkek” használatát.

16. A 27. § (1) bekezdésben szereplő tartalom a TÉKA 28. § (5) és (6) bekezdése, valamint a 30. §-a, valamint véleményem V./B./3. pontja szerint újra szabályozandó. A tárgyi szabályozás azt mondja, hogy a TÉKA szerinti építmények helyezhetőek el, és azt követően a közlekedési területek tekintetében szigorúbban, a közműelhelyezési terület tekintetében pedig megengedőbben (a TÉKA szerint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek nem helyezhetőek itt el) szabályoz. Mindezzel együtt a TÉKA 28. § (6) bekezdése meghatározza, hogy mely esetekre vonatkozóan kell az önkormányzatnak a helyi építési szabályzatban külön

rendelkeznie. Kérem a 27. § tartalmának felülvizsgálatát a TÉKA előírásai és az önkormányzat szándékai szerint, valamint „az országos településrendezési és építési követelmények” helyett „a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról” hivatkozást használni.

Kérem a 30. § (1) bekezdésében a „közműterület építési övezetében” szöveget „közműelhelyezési terület övezetében” szövegre cserélni a TÉKA övezeti elnevezése alapján.

17. Álláspontom szerint a 31. § (2) bekezdésében szereplő gépjármű várakozóhely a TÉKA 32. § (8) bekezdése értelmében csak a közterekben elhelyezhető épületek parkolási igényének kielégítéséhez szükséges parkolók esetében jelölhető, alakítható ki. Önálló parkolóterület közlekedési terület övezetben alakítható ki azzal, hogy a parkolószámot a szabályozási terven kérem feltüntetni!
18. A 34. § (3) bekezdésében szereplő, legfeljebb 7,5 méteres párkánymagasság lehetővé tétele ellentétes a TÉKA 1. melléklet 2. táblázat 14. sorához tartozó C oszlopban szereplő legfeljebb 4,5 méteres értékkel. Mivel a TÉKA 34. §-a nem teszi lehetővé az eltérési engedély kérelmét és megadását, így a tájgazdálkodási területre vonatkozó megengedő szabályozás **törlendő!**
19. A 37. § szabályozási tartalmából nem derül ki, hogy pl. építési munka végezhető-e, illetve, ha igen, milyen feltételekkel. Isd.: „fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni”. Kérem a területre vonatkozó építési szabályok pontosítását, különös tekintettel arra, hogy tartalék területként Üh jelű építési övezet kialakítása tervezett a területre!
20. A 39. § (3) bekezdéséből a „való” szó **törlendő!** Az (5) bekezdésének tartalmához javasolom az önkormányzatnak ellenőrizni, hogy a már védett értékek tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzés megtörtént-e már, amennyiben nem, szükséges a mulasztás mihamarabbi pótlása!
21. A 47. § a) pontjában szereplő területek elnevezése nem egyezik a 8. melléklet, valamint a 30. Alcímben szereplő nem meghatározó terület elnevezésével. Kérem javítani (mezőgazdasági üzemi terület nincs is kijelölve a község területén)!
22. A 49. § (2) és 50. § (4) bekezdése nem településképi szempont, hanem építésügyi, kérem az I. vagy a II. Fejezetbe elhelyezni!
23. A 49. § (7), 50. § (3), 53. § (2) és az 55. § (2) bekezdésében szereplő „természetes földszínek” fogalmat javasolom külön meghatározni a jogbizonytalanság elkerülése érdekében (a célnak megfelelne pl. az 53. § (19) bekezdésben szereplő megoldás).
24. Az 53. § (1) bekezdésében ökológiai hálózat magterülete és ökológiai hálózat ökológiai folyosója a helyes megnevezés. Kérem javítani!
25. A 29. Alcímben az „elemekre” szó az „építményekre” szóra cserélendő!
26. Felhívom rá a figyelmet, hogy Nick Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 11/2014(XI.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 1. melléklet 1.19. pontja kizárólag csak a településképi bejelentési eljárás esetében ruházza át az önkormányzati hatáskört a polgármesterre.
Az újR. 44. § (1) bekezdése hangsúlyozottan az önkormányzat feladataként nevesíti a településképi véleményezési eljárás lefolytatását, ezért a Rendelet-tervezet 59. § (2) bekezdése (településképi véleményezési eljárás), amely átruházott hatáskörben eljáró polgármestert említ, nem felel meg az újR. rendelkezéseinek. Kérem a hatáskör javítását, vagy az SZMSZ módosítását! Ugyanez igaz a kötelezési eljárás lefolytatására a 63. § (1) bekezdésében!
Egyebek tekintetében pedig az 57. (1) bekezdés a) pontjában felsorolt területek álláspontom szerint lefedik a község teljes területét. Javasolom átfogalmazni.
27. A 60. § bevezető szövege az újR. 46. § (2) bekezdés a) pontjában szereplő tartalom szerint a „örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez” szöveggel kiegészítendő.
28. Kérem mindenhol a pontos fogalommeghatározást: pl. az „övezet” szó nem alkalmas az „építési övezet” fogalom jelölésére!
29. Fenti módosításokat követően a normaszöveg tagolásának megfelelően újra számozandó!

C. Szabályozási tervlap és mellékletek

1. 1. melléklet – Szabályozási tervlap
 - a) A tervlapon ábrázolt „építési hely” konkrét, rajzi meghatározása kapcsán felhívom arra a figyelmet, hogy ez a megoldás a tervben szereplő „javasolt telekhatár”, de akár a kialakult

telekhatárok esetében is a tervtől eltérő szándék esetén a telekalakítás akadálya lehet! Javaslom az építési hely normaszövegben való meghatározását, vagy ha külön nem indokolt, a TÉKA előírásai alkalmazását.

- b) Általánosságban zavaró, hogy az építési övezeti jelek néhol nagyon átlógnak a szomszédos építési övezetbe (pl.: Vt-2 és Vt-4 főleg).
Mivel az eltérő számozással jelölt egyes övezetek és építési övezetek ugyanazon szabályozási paraméterek tartalmazzák, megfontolásra javaslom, hogy csak a számozott övezeti jel (pl. Lf-3) kerüljön a szabályozási tervlapon feltüntetésre.
- c) Javaslom valamennyi, a Kőrös-patak, Kőrös-árapasztó és a Kis-Rába, (Nagy-)Rába folyó szakaszokon átmenő átvezetők, hidak felülvizsgálatát a kétszintű területfelhasználások meghatározása tekintetében (pl.: 0159 több pontján – pl. Vasúti őrház, 095, 0111/1, 036, 039 és 054, 017 hrsz. egy-egy szakasza, a nicki duzzasztógát helyén a 063 hrsz.-ú ingatlan egy szakasza)!
- d) A Vasút utca déli vonala (239/2-252 hrsz.) a Fejlesztési terv szerint bővítésre kerül, azonban a Szabályozási tervlapról hiányzik az erre vonatkozó szabályozási vonal feltüntetése. Kérem pótolni!
- e) A Jelmagyarázatból hiányzik a műemlék templomra vonatkozó K-Te jelű különleges templom terület. Kérem pótolni!
- f) A Jelmagyarázatban a kétszintű övezet jele nem egyezik meg az alkalmazott kétszintű övezet színkombinációval (eltérő a kék szín vastagsága), kérem javítani!
- g) A művelési ágak szerinti lehatárolások vonalvastagsága megegyezik a telekhatár jelével, ami zavaró. Amennyiben szükségesnek tartja az önkormányzat a művelési ágak külön jelzését, kérem egy eltérő (pl. szaggatott) vonal alkalmazását (pl. 0155/21-/26 hrsz.)!
- h) A 262/3-4 és 262/10-18 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó tömbből hiányzik az építési övezet jele. Kérem pótolni!
- i) A Vt jelű településközponti vegyes építési övezetből hiányzik a Vt-1 övezeti jel, viszont van Vt-4, ami a 2. mellékletben nem szerepel. Feltehetően a számozás során elírásra került, kérem javítani!
- j) A 0120/44 hrsz.-ú ingatlanoknál nincs feltüntetve az övezeti jele. Kérem pótolni!
- k) A 0139/8, 0145/1, 028/12 - 028/13 hrsz. alatti ingatlanokról, valamint a 018/1 hrsz. alatti ingatlanon jelölt kétszintű övezet mindkét oldalán hiányzik az Mt övezet megnevezése (övezethatár van).
- l) A 067 hrsz. alatti ingatlanról hiányzik a V vízgazdálkodási övezeti jel, kérem pótolni!
- m) A 0155/41 hrsz.-ú ingatlan övezeti/építési övezeti besorolása (részleges besorolása) nem egyezik a Fejlesztési tervlapon feltüntetettével. Kérem az összhang megteremtését!
- n) Általánosan kérem az Má jelű általános mezőgazdasági övezetekben lévő tömbök felülvizsgálatát, sok helyen hiányzik az övezeti jel feltüntetése (a teljesség igénye nélkül: a 010/20 – 010/4 és 0187/3 hrsz. alatti ingatlanokat, valamint ettől a telektömbtől nyugatra lévő, 07/4 – 07/29 és 0187/1 hrsz. alatti ingatlanokat tartalmazó telektömbökben, továbbá a 028/12 – 028/23, 028/11- 028/24, 0108/1 – 0118/5, 086/2 – 086/40 hrsz. alatti ingatlanokat tartalmazó telektömbben)!
- o) Az MvM rendelet 4. § (2) bekezdés a) pontja szerint a tájképvédelmi terület övezetével érintett területre meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait. Mivel Nick Rába menti területe érintett, **kérem a tájképvédelmi terület övezetével érintett terület lehatárolását és az azon belül elhelyezkedő övezetek és építési övezetek tekintetében az egyedi szabályok megalkotását!**
- p) A könnyebb tájékozódás érdekében javaslom a tervlapon a szomszédos községek megnevezését legalább a csatlakozó utak, patakok, folyók esetében.

2. A 2. melléklet – Az építési övezet, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

- a) Kérem a melléklet kiegészítését a településtervezési szabályzat 4. melléklete szerint az elő-, oldal- és hátsóker általános szabályainak felvezetésével, vagy konkrét értékekkel, vagy a jogszabályhely (TÉKA vagy HÉSZ) pontos megjelölésével!
 - b) A szabályozás megkülönböztet egymástól Köu jelű közúti közlekedési területet, Köu-K jelű kiszolgáló utat (álláspontom szerint „közúti közlekedési terület – kiszolgáló út”), valamint Köe jelű egyéb közlekedési területet. A TÉKA 1. melléklet 2. táblázat minimum 5%-os zöldfelületet ír elő a közúti közlekedési terület tekintetében függetlenül attól, hogy a TÉKA 28. § (2) bekezdés szerint milyen besorolású az adott terület. Előzőek alapján kérem javítani a Köu-K jelű övezetre vonatkozó, a táblázat 15. sorának Q oszlopra vonatkozó értékét 0-ról 5 %ra!
 - c) Felhívom rá a figyelmet, hogy az Ee jelű, egyéb erdőterület övezetre vonatkozó, 21. sorban lévő értékek hiányoznak. Kérem pótolni!
3. A 4. mellékletet kérem a véleményemben foglaltak figyelembevételével újra szabályozni!
4. Az 5. melléklet – Az alkalmazott sajátos jogintézmények
- a) A 2. sor szerinti elővásárlási joggal kapcsolatban – annak ellenére, hogy a sajátos jogintézményt a Méptv. 84. § h) pontja tartalmazza – az önkormányzat rendelkezéseket nem állapíthat meg, mivel a Méptv. az erre vonatkozó szabályokat nem határozza meg. A mellékletből tehát az elővásárlás törlendő!
Ugyanez vonatkozik a 4. sor szerinti „helyi közút céljára történő lejegyzés” sajátos jogintézményre is!
 - b) A Méptv. 84. § (1) bekezdés szerinti felsorolásban „helyi közpark céljára történő lejegyzés” megnevezésű jogintézmény nem szerepel, így kérem törölni a táblázatból!
 - c) A Méptv. 84. § (1) bekezdés f) pontja megnevezett „kisajátítás”-t a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. szabályozza, többek között meghatározza alkalmazásának feltételeit, tehát azzal összefüggésben az önkormányzatnak szabályozási lehetősége nincs, kérem a táblázatból törölni!
 - d) A 7. sor szerinti „Településrendezési kötelezés kötelező fásítás” csak a Méptv. 84. § (1) bekezdés e) pontja és 93. § (1) bekezdés d) pontja, valamint (6)-(7) bekezdéseiben meghatározott „beültetési kötelezettség”-en belül értelmezhető, így akként is szabályozandó! Amennyiben az önkormányzat él a beültetési kötelezettség elrendelésével, úgy kérem a (jelenleg) 6. és 7. sorokat kitölteni, melyek lényegében a kötelezettség tartalma tekintetében térnek el egymástól.
5. 10. melléklet – Bejelentési kérelem településképi bejelentési eljárás lefolytatásához
A bejelentés tárgya felsorolásánál kérem a „reklám és reklámhordozó elhelyezése” szöveg törlését, mert a hatályban lévő jogszabályok szerint nem önkormányzati hatáskör.
Kérem a tevékenység igazolása részt az újR. 47. §-hoz igazítani, az ott szereplő rendelkezések szerint javítani!

A fentiek alapján a terv nagymértékű átdolgozása, a területek felhasználásának újra gondolása, az új beépítésre szánt területek esetén a kijelölések vonatkozó jogszabályoknak való megfeleltetése szükséges, ezért jelen formájában a településtervet nem támogatom.

Álláspontom szerint a véleményezési szakasz megisméltése szükséges, a dokumentáció véleményem figyelembevételével történő átdolgozását követően.

A véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

Megállapítottuk, hogy a véleményezés határideje az E-TÉR felületen – feltehetően technikai akadályok miatt – a véleményezési szakasz során nem lehet átállítani, holott az az újR. 66. § (3b) bekezdése szerint szükségessé vált volna, így a véleményemet az egyeztető felületre már nem tudom feltölteni. Az előző E-TÉR hiányosságokra hivatkozással a hivatali kapun keresztül történő kapcsolattartás a digitális államról

és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. tv. 118. § (2)-(3) bekezdésein alapul.

Fentiek alapján jelen szakmai véleményemet az E-TÉR-en kívül, de a jogszabályban megállapított határidőn belül (2026. június 20.) hivatali kapun küldöm meg az önkormányzat részére.

Felhívom Tisztelt Polgármester Úr szíves figyelmét, hogy a településterv készítéssel kapcsolatos további teendőkről az újR. 66. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(4) Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről

a) a partner esetében emlékeztetőt,

b) a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet

kell készíteni.

(5) A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a (4) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított 8 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.

(6) Az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.

(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

(8) A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. A (6) bekezdés szerinti emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

(9) A (2) bekezdés szerinti vélemény 6 hónapig érvényes.”

Hatáskörömet és illetékességemet Méptv 55. § (2) bekezdése, az újR. 62. § (1) bekezdés a) pontja és 11. melléklet 3. pontja, a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023.(II.3.) számú utasítás III/4. pontjában és Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása alcím 2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Orbán István főigazgató
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

Főépítési előterjesztés

Településrendezési terv készítése (Msz.: TH-23-02-07) – általános eljárás véleményezési szakasz lezárása, új véleményezési elindítása

Előadó: Szabó Ervin. polgármester

Előterjesztést készítette: Tokodi Zoltán főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időben a készülő településterv véleményezési szakasza ugyan lezárult, de az Állami Főépítész, - a VA/ÁFI/362-9/2026. iktatószámú véleményében foglaltaknak megfelelően – több részletét átgondolásra javasolta.

A véleményezésben foglaltak szerint:

„ A terv nagymértékű átdolgozása, a területek felhasználásának újra gondolása, az új beépítésre szánt területek esetén a kijelölések vonatkozó jogszabályoknak való megfeleltetése szükséges, ezért jelen formájában a településtervet nem támogatom.

Álláspontom szerint a véleményezési szakasz megismétlése szükséges, a dokumentáció véleményem figyelembevételével történő átdolgozását követően.

A véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

Az Önkormányzat az általános eljárás véleményezési szakaszát lefolytatta az E-TÉR rendszerben 2026. június 17-ig, illetve azon kívül, a települési honlapra való feltöltéssel, vagy helyben szokásos módon való kifüggesztéssel 2026. június 17-ig.

Az Állami Főépítész vélemény alapján a megindított véleményezési szakasz lezárásra kerül, majd az átdolgozás után új véleményezési szakasz kerül elindításra.

Az előterjesztés mellékletei:

- általános véleményezést lezáró, és új véleményezési szakaszt elindító határozati javaslat
- Állami főépítész VA/ÁFI/362-9/2026. iktatószámú véleménye

Határozati javaslat

Nick Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a TH-23-02-07 munkaszámú településrendezési terv készítése általános eljárás véleményezési szakaszában beérkezett véleményeket megismerte és tudomásul vette.

Az Állami Főépítész véleményében foglaltak alapján a jelen véleményezési szakaszt lezárja, és új véleményezési szakasz megindítását döntötte el az alábbiak szerint:

Nick Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 59. § (2) bekezdése értelmében az Állami Főépítész véleménye szerint elkészíteti a településterv átdolgozását, a 419/2021. (VI.15.) Korm. rendelet és a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően.

Felelős: Szabó Ervin polgármester

Határidő: azonnal