

Részletes indokolás a TÉKA-eltérési kérelemhez

Nick – Üh-2 • 061/128: 5 üdülőegység; 061/129: 4 üdülőegység; 061/130: 4 üdülőegység

A kialakult állapot és a helyi adottságok

Az utcai kapcsolatok és a kialakult beépítés

A Gyöngyvirág utca mentén fekvő 061/128, 061/129 és 061/130 hrsz.-ú ingatlanok a szabályozási terv Üh-2 jelű építési övezetébe tartoznak. Mindhárom ingatlan saroktelek. Az egyes telkeken álló, egymáshoz kapcsolódó épületrészek telkenként egy helyrajzi számhoz tartoznak. A 061/128 hrsz.-ú telken öt, a 061/129 és a 061/130 hrsz.-ú telken négy-négy üdülőegység található.

A 061/128 hrsz.-ú telek a Gyöngyvirág utca és a Jázmin utca (061/100 hrsz.) felé kapcsolódik közúthoz. A 061/129 és a 061/130 hrsz.-ú telek három-három közút felőli telekhatárral rendelkezik. A beépítés megújításához a Z beépítési mód megtartását és a közterületi kapcsolatokhoz igazodó, telkenként meghatározott elhelyezési előírásokat javasolunk.

Az állami főépítési vélemény figyelembevétele

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájának VA/ÁFI/362-9/2026. számú, 2026. június 11-i véleménye a V/B/15. pontban az üdülőterületi előírások pontosítását kérte. Az ikresen beépített telkek mellett három, zárt sorúan beépített telket is megjelölt. A vélemény a kialakult állapot és a sajátos közterületi kapcsolat figyelembevételét, valamint a bontást követő új építés szabályozásának megfontolását javasolta.

Az észrevétel alapján a három saroktelekre helyrajzi számhoz kötött előírásokat javasolunk. A kialakult beépítés megújításához a meglévő, telkenként öt, illetve négy-négy üdülőegység megtartását javasoljuk, a teljes bontást követő újraépítés lehetőségével együtt. Ennek támogatását a jelen kérelemben kezdeményezzük.

A tényleges hétvégi üdülőhasználat megőrzése

A telkeken saját használatú nyaralók találhatók, jellemzően állandó tulajdonosi vagy üdülői körrel. Az Üh-2 besorolás fenntartását ez a kialakult, időszakos pihenést szolgáló használat indokolja. A szabályozással a hétvégi üdülőhasználat folytonosságát és a hozzá igazodó beépítés megőrzését kívánjuk biztosítani.

A meglévő telekszerkezethez igazodó megoldás

A telken belüli összekapcsolt beépítés megtartásával a meglévő telekszerkezethez igazodó megújítás válik tervezhetővé. A telkenként megengedett egység számhoz igazodó telekosztás új telekhatárok kialakításával, a közterületi kapcsolatok átrendezésével és új telekhatári építési helyzetekkel járhat. A kialakult elrendezéshez ezért a három jelenlegi telek megtartását és az üdülőegységek telkenkénti felső számának rögzítését tartjuk megfelelő megoldásnak.

Az eltérési igény részletes településrendezési indokolása

Az érintett telkek és az egységszám felső határa

Az eltérési kérelem a három megjelölt ingatlanon meglévő, összesen tizenhárom üdülőegység megőrzésére irányul. Az újraépítésre javasolt felső határ a 061/128 hrsz.-ú telken öt, a 061/129 és a 061/130 hrsz.-ú telken négy-négy egység. A helyrajzi számhoz kötött előírás egyértelműen meghatározza az eltérés területi hatályát és mértékét. Az egységszám telkek közötti átcsoportosításának kizárásával a kialakult eloszlás is megőrizhető.

A megújítás kiszámítható feltételei

Az épületállomány hosszú távú megújításához a megtartás, korszerűsítés és szükség szerinti újraépítés feltételeit egyaránt rendezni kell. Javaslatunk a meglévő üdülőegységszám fenntartását teljes bontást követő újraépítés esetén is lehetővé kívánja tenni. Így az épületek műszaki állapotához igazodó megoldás a kialakult használat figyelembevételével választható meg.

A telkenként két üdülőegységre korlátozott új építés a három telken összesen hat egység kialakítását tenné lehetővé, ami a meglévő tizenhárom egységhez képest hét egység csökkenést jelentene. Az öt, illetve négy-négy egység megtartása mellett a műszaki megújítás a jelenlegi használati szerkezet megőrzésével tervezhető. E folytonosság biztosítását a jogszerűen kialakult állapothoz és az újraépítés követelményeinek teljesítéséhez kapcsolódóan javasoljuk.

Az építészeti rend és a környezeti keretek megtartása

A telken belüli összekapcsolt épületsor a három saroktelkek jellegzetes beépítési formája. Megtartása lehetőséget ad az egymáshoz illeszkedő építészeti megújításra. A tetők, homlokzatok, épületmagasságok és utcai megjelenés összehangolásával az épületegyüttes egysége megőrizhető. Az újraépítés során a kialakult elrendezés jellegét az építési helyen belül, az aktuális műszaki követelményekhez igazodva kívánjuk továbbvinni.

Az Üh-2 építési övezetben a tervezet szerinti 20% legnagyobb terepszint feletti és 20% legnagyobb terepszint alatti beépítettséget, 60% legkisebb zöldfelületet, 6,0 m legnagyobb párkánymagasságot és 10,5 m megengedett legmagasabb épületpontot megtartjuk. Ezek a határértékek korlátozzák az újraépítés területigényét és épülettömegét. Teljesülésüket az egyes telkekre készülő építészeti dokumentációban kell igazolni.

Közérdek, szomszédsági érdekek és műszaki feltételek

A kialakult telekszerkezethez igazodó, összehangolt megújítás a rendezett településképet és az üdülőterület kiszámítható használatát szolgálja. Az egységszám megtartásához a szomszédos ingatlanok zavartalan használatát és a közterületi kapcsolatok működését biztosító feltételek társulnak. Az újraépítés tényleges környezeti hatását az alapterület, a férőhelyszám, a használat intenzitása és a műszaki ellátás alapján kell értékelni.

Az eltérés jogi feltételei

A helyi előírásokat a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdése szerint, az országos követelmények és az azokban megengedett eltérések keretei között kell meghatározni. Javaslatunk településrendezési alapja a kialakult állapothoz igazodó szabályozás és az üdülőterület rendezett megújítása.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 3. § (3) bekezdése az állami főépítési eltérést kifejezett rendeleti felhatalmazáshoz és az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményhez köti. A kérelem településrendezési indokai a 3. § (4) bekezdés a)–b) pontjában megjelölt kialakult állapothoz és különleges településrendezési okokhoz kapcsolódnak.

A Z jelű beépítési módot megtartjuk. A zárt sorú elhelyezést a TÉKA 45. § (1) bekezdés d) pontja és (4) bekezdése alapján szabályozzuk. A 061/128 hrsz.-ú telek bekottázott építési helyét a 45. § (9) bekezdése szerint a szabályozási terv jelöli ki. A 061/129 és a 061/130 hrsz.-ú telken a 46. § (2), (4) és (5) bekezdése alapján határozzuk meg az elő- és hátsókerti követelményeket.

Az egység számhoz kapcsolódó jogalapi korlát

A TÉKA 26. § (1) bekezdése telkenként egy, legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépület elhelyezését engedi. Az egység számkorlát meghaladására a rendelet nem biztosít kifejezett eltérési felhatalmazást. A 26. § (4) bekezdésében megengedett eltérés a telekméretre vonatkozik. Az öt, illetve négy-négy egység újraépítését lehetővé tevő helyi előírás megállapításához ezért az eltérés jogszabályi alapjának rendezése szükséges.

A kért szabályozási tartalom

Az Üh-2 besorolású 061/128 hrsz.-ú telken legfeljebb öt, a 061/129 és a 061/130 hrsz.-ú telken legfeljebb négy-négy üdülőegység megengedését kérjük, a teljes bontást követő újraépítésre is kiterjedően. A telkenkénti felső határt és az egység szám telkek közötti átcsoportosításának tilalmát a helyi építési szabályzatban javasoljuk rögzíteni.

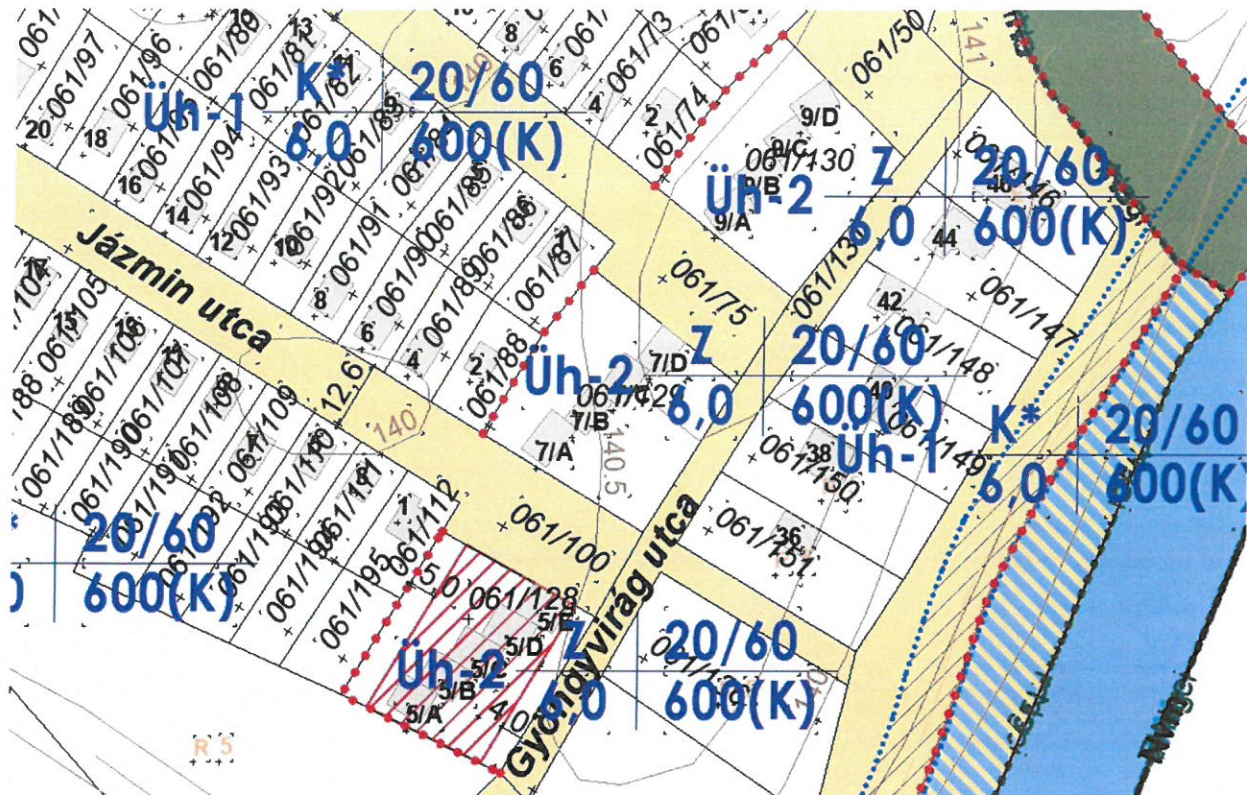
A 061/129 és a 061/130 hrsz.-ú telken a három közút felőli oldalon 0 m előkertet, a fennmaradó oldalon 5 m hátsókertet javasolunk. A 061/128 hrsz.-ú telek építési helyét a szabályozási terven jelölt, bekottázott határvonalakkal határozzuk meg. Az elhelyezési előírásokat új építésre és teljes bontást követő újraépítésre egyaránt alkalmazni kívánjuk.

Az eljárási szabályok kapcsolata

A kérelmet Nick folyamatban lévő településtervének eljárásához kapcsolódóan terjesztjük elő, a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet irányadó szabályai szerint. A helyi szabályozásban az alkalmazható jogszabályi felhatalmazás és a szükséges záró szakmai vélemény alapján érvényesíthető eltérés rögzíthető.

Tervi azonosítás és övezeti paraméterek

A három ingatlan a szabályozási terven



Nick szabályozási tervének tervezési munkapéldánya. Felül a 061/130, középen a 061/129, alul a 061/128 hrsz.-ú ingatlan. A piros sraffozás a 061/128 hrsz.-ú telek tervezett építési helyét jelöli. Az ábra méretarány nélküli közlés.

Az övezeti határértékek és az elhelyezési előírások

Övezeti paraméter és elhelyezés	Javasolt előírás
Legnagyobb terepszint feletti / alatti beépítettség	20% / 20%
Legkisebb zöldfelület	60%
Legnagyobb párkánymagasság	6,0 m
Épület megengedett legmagasabb pontja	10,5 m
Kialakítható telek legkisebb területe	600 m ²
Beépítési mód mindhárom telken	Z
061/129 és 061/130 – előkert / hátsóker	0 m / 5 m
061/128 – építési hely	Szabályozási terv szerint

Nick helyi építési szabályzatának tervezete, Üh-2 építési övezet, az egyeztetett elhelyezési előírásokkal. A 600 m² a kialakítható telek legkisebb területe. A „K” jelölés alkalmazását a HÉSZ-ben kell meghatározni; a tényleges telekterületet ingatlan-nyilvántartási adatokkal kell igazolni.

A 061/128 hrsz.-ú telken az utcai építési határvonalakat a terven bekottázott távolságok rögzítik; a sor mögötti sáv 6 m hátsóker. Az 5/A felőli sorvégnél az építési hely eléri a telekhatárt. Új építéskor a Z beépítés csatlakozási szabályai irányadók. A korábban felmért épülettávolságok a meglévő állapot adatai.

A szabályozás műszaki alátámasztása

A telekállapot és az újraépítés feltételeinek igazolása

A három ingatlan telekállapotát és területét tulajdoni lappal és hiteles térképi adatokkal kell alátámasztani. Az öt, illetve négy-négy üdülőegység jogszerű kialakulását az építési, használatbavételi vagy egyéb releváns hatósági iratokkal és a fennálló használatot bemutató felméréssel kell igazolni. Az összekapcsolt épületrészek műszaki minősítéséhez alaprajzi és szerkezeti dokumentáció szükséges.

A felmérési helyszínrajzon a telekhatárokat, az épületkontúrokat, az utcai kapcsolatokat, a magasságokat, a zöldfelületeket és a burkolatokat kell feltüntetni. A 061/128 hrsz.-ú telek bekottázott építési helyét, valamint a 061/129 és a 061/130 hrsz.-ú telek 0 m-es előkertjét és 5 m-es hátsókertjét a HÉSZ szövegében, övezeti táblázatában és a szabályozási terven összehangoltan kell érvényesíteni. Az alátámasztásban a kért egységszám övezeti határértékeken belüli elhelyezhetőségét is be kell mutatni.

Az újraépítés során biztosítani kell a tűzvédelmi követelmények teljesülését, a mentési megközelítést, a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, a parkolást, a közműellátást, a szennyvízelvezetést és a csapadékvíz kezelését. A Rába közelségéhez kapcsolódó vízügyi és természetvédelmi követelményeket a tényleges érintettség alapján kell meghatározni. A részletes műszaki megfelelést a kapcsolódó dokumentációval és szükség szerint szakági állásfoglalásokkal kell igazolni.

