

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Készülő települési tervek véleményezési szakaszának lezárása**

**Előadó:** Szabó Ervin polgármester

**Az előterjesztést készítette:** Nagyné Németh Gabriella 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.

A Képviselő-testületnek a beérkezett vélemények tanulmányozását követően 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 a véleményezési szakaszt 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 határozati javaslat elfogadásával a véleményezési szakaszt zárja le!

Nick, 2026. október 22.

Nagyné Németh Gabriella sk.  
Városfejlesztési ügyintéző

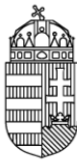
#### **Határozati javaslat:**

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 MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Szabó Ervin polgármester úr  
részére**

**Nick Község Önkormányzata**

Iktatószám: VA/ÁFI/362-14/2026.  
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta  
Telefonszám: +36 30 468-80-79  
Hiv.: N/201-32/2026.

9652 Nick

Rákóczi Ferenc utca 14.

**Tárgy: Nick község új településtervének készítése - általános eljárás – megismételt véleményezési szakasz – állami főépítési vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Nick község új településtervének készítésével kapcsolatban 2026. szeptember 17-én kelt, N/201-32/2026. számú megkeresésére válaszolva, mely hivatalunkhoz 2026. szeptember 21-én érkezett be az E-TÉR rendszeren keresztül, a megkeresés mellékleteként megküldött „Nick Község Településterv – TH-23-02-07 – 2026. szeptember - Véleményezés” elnevezésű dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban (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 EN-VI, TE és TH 08-01371, tájrendezés tervező Szűcs Gábor TK/1 19-0458, SZTJV-031, önkormányzati főépítész Tokodi Zoltán TT 08-0108) a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 55. § (2) bekezdés b) pontja, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 64. § (2)-(5) bekezdései, 66. § (2) bekezdés a) pontja alapján, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.), továbbá Nick Község Önkormányzata Képviselőtestületének a településképi védelmről 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 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.

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. Az alapdöntést az önkormányzat 39/2026. (VI.23.) számú határozatában az ezt megelőző véleményezési szakasz során beérkezett vélemények alapján kiegészítette a beépítésre szánt területek vonatkozásában, valamint az új véleményezési szakasz megindítására vonatkozóan.



CSALÁDBARÁT HELY  
TANUSÍTÓ VEDJEGY  
MUNKAHELY

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

9700 Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208.-- Telefon: +36 30 716 6569  
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu -- KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Az eljárás lefolytatásra 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, a dokumentáció 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.

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!**

#### 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.

#### II. Alátámasztó javaslat és Környezeti értékelés

1. A tájgazdálkodási mezőgazdasági területek besorolása a művelési ág és az ágazati érintettség együttes értékelésének megfelelő, az Mt-feltételeket teljesítő területeknél eltérő besorolás nincs, az 5. pontban szereplő indokolást elfogadom.
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). Az így megállapított építési szabályokat elfogadom.

Mivel a kialakult zöldfelület nagysága nem éri el a TÉKA 1. mellékletében meghatározott minimális értéket (min. 40% helyett csak 30%), a TÉKA 8. § (6) bekezdés b) pont alapján – a kialakult állapotra történő hivatkozással – a szabályozáshoz az állami főépítész eltérési engedélyre van szükség. Az eltérési engedélyhez a TÉKA 3. § (4) bekezdés szerinti feltételek fennállását igazolni szükséges.

3. Az Üh-2 építési övezet egyes területeire vonatkozó TÉKA-eltérési kérelemhez nem járulok hozzá, részletes indokolás véleményem V/A. pontja szerint.

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

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

A dokumentációban foglaltakat elfogadom.

### 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 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.

#### **1. Az Lke új lakóterület (új beépítésre szánt terület) kijelölésével kapcsolatban:**

Az 1. számú, rövidtávú fejlesztési célként szerepel Lke jelű kertvárosias lakóterület, azonban a Szabályozási tervlapon nem került kiszabályozásra, beépítési szabályok nem lettek meghatározva a területhez. Mivel a településtervezési célja nem a meglévő állapotok konzerválása, hanem az önkormányzat különböző távú terveinek leképezése, ezért véleményem szerint, ami rövidtávú tervként van megfogalmazva, azt kell a Szabályozási tervnek építési előírásokkal tartalmaznia (ahogy helyesen a 3. számú Kb-T jelű különleges temetőterület és az 5. számú Közm. jelű közműterület övezetek esetében megtörtént). A közép-, és hosszútávú tervek lehetnek bizonyos feltételekhez kötve (pl: egyéb, azonos felhasználású területek beépíttessége). Mivel a településen jelenleg kertvárosias lakóterület nincs kijelölve, és az önkormányzat szándéka szerint ezt a területet így kívánja hasznosítani, álláspontom szerint ezt a célt éppen a településtervezési megalkotása során kell meghatározni.

Amennyiben az beépítés feltételei megfelelnek a TÉKA által szabott lehetőségeknek, nem emelek kifogást az ellen, hogy a zárószakaszban benyújtott dokumentáció ezt a területet kiszabályozva tartalmazza.

**Azonban felhívom rá a figyelmet**, hogy ez esetben a terület kijelölése – a Méptv. 16. § 6. és 130. pontjai alapján új beépítésre szánt lakóterületnek számít, és ezért az önkormányzatnak nyilatkozatában, valamint a dokumentációban meg kell tennie a jogszabályban előírt igazolásokat és kompenzációt!

A hivatkozott fogalmakból 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.

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

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 védeltségi 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 Magyarország 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.

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

2. Az alábbi fejlesztési területek kapcsán az alábbi véleményt fogalmazom meg:

- I. Középtávú fejlesztési területként van megnevezve a 2. számú fejlesztési terület Ee jelű erdőterület, ami viszont a Szabályozási tervlapon kiszabályozásra került. Álláspontom szerint ez esetben inkább rövidtávú fejlesztési területnek számít, kérem megfontolni!
- II. A hosszú távú akcióterületek közül a 4. számú – a Kb-If jelű különleges idegenforgalmi terület és az Er jelű rekreációs erdőterület övezetekre vonatkozó – tartalékterületeket elfogadom, azonban a 6. számú távlati közlekedési fejlesztési akcióterület így, ebben formában – egy vonallal megjelölve – nem értelmezhető, javasolom újragondolását, esetleg elhagyását.

3. 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!
4. A tájképvédelmi területre vonatkozó, a HÉSZ 15. §-ban szereplő speciális szabályokat elfogadom.

#### 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 és eltérési engedély:**

A Rendelet-tervezet és mellékletei megfelelnek a TÉKA előírásainak, a dokumentáció az Üh-2 jelű hétvégi házas üdülőterület építési övezet 3 ingatlanjára eltérési engedélyt tartalmaz a rendeltetésszámokra vonatkozóan. A telkek méretei jelenleg 1000 m<sup>2</sup> körüliek, nem oszthatók tovább az előírt 600 m<sup>2</sup>-es minimális telekmérettel.

A TÉKA 3. § rendelkezik az un. általános és az un. állami főépítési eltérés eseteiről. Tárgyi kérelem az állami főépítési eltérés kategóriájába tartozik, azonban a 3. § (3) bekezdése többek között azt mondja, hogy állami főépítési eltéréssel a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha erre a TÉKA lehetőséget biztosít. Mivel a TÉKA 26. § nem teszi lehetővé a rendeltetésszámban való eltérés engedélyezését így a 3. § (4) bekezdés szerinti feltételek sem vizsgálhatóak, az eltérés megadását a TÉKA kizárja.

#### **B. Normaszöveg**

1. A 2. § (2) bekezdés b) pontjának első tagmondata törlendő.  
Ellentmondásnak érzem, hogy az elzárt magánútra szigorúbb szabályok vonatkoznak, mint a közforgalom számára megnyitottra – javaslom a szabályozás újra gondolását!
2. A 3. § (1) bekezdését szükségtelen kimondani, a szabályozás a létesítési kötelezettség vagy tilalom tekintetében lenne releváns.  
A (2) bekezdés utolsó mondata a TÉKA 61. § (4) bekezdését ismétli, így a Jat. 3. §-ba ütközik – törlendő!  
A (4) bekezdés utolsó tagmondata törlendő, mivel a (3) bekezdés kimondja, hogy közterület felé kerítés csak 1,80 méteres legnagyobb magasság alakítható ki, a (4) bekezdés pedig kimondja, hogy ez lehet tömör – szükségtelen ismétlés.
3. A 4. § (2) bekezdésében az „együttesen kell alkalmazni” előírás ellentétes az (1) bekezdésben foglaltakkal, további jogalkalmazási szempontból (pl. megengedett beépítettség) további problémát vet fel. Kérem a pontosítást!
4. Az 5. §-ben felsoroltak közül az alábbi mellékletek megnevezését kérem megváltoztatni:
  - a) 6. mellékletét a helyi egyedi védelem alatt álló értékek ~~kimutatása~~,
  - b) 8. mellékletét a településképi szempontból meghatározó ~~és egyéb településképi szempontból nem meghatározó~~ területek lehatárolása,
5. A 6. § (1) bekezdés a) pont ae) alpontjában és a 19. Alcímben az építési övezet megnevezése nem egyezik a szabályozási tervlapon meglévő megnevezéssel. Kérem az egységesítést!
6. A 7. § (1) bekezdése és a (2) bekezdés második mondata szükségtelen, magasabb szintű jogszabály szabályoz a tárgyban – törlendő!  
A 7. § (3) bekezdése csak a beépítésre szánt területek kapcsán rendelkezik az beépítési oldalról, de a 2. melléklet táblázatában Mk jelű mezőgazdasági kertes területek esetében is oldalhatáron álló beépítés van előírva. Ezek esetében nem kíván rendelkezni?
7. A 9. § (1) bekezdése teljesen értelmetlen – javaslom a korábbi szabályozás-tervezet megtartását: „Szabályozási vonal és övezet-építési övezethatár mentén történő telekalakítás abban az esetben

is végrehajtható, ha a kialakuló telkek telekmérete és az elő-, oldal- és hátsókert méretei az építési övezetben, övezetben meghatározott értékeket nem érik el.”.

A (2) bekezdés második mondata pontosítandó: a TÉKA 48. § (3) és (8) bekezdése alapján kivételt kívánt megfogalmazni az önkormányzat?

8. A 10. §-ban csak a (6)-(9) bekezdés tartalmaz tényleges rendelkezést, a többi nem. Az (5) bekezdést nem is értem az 1. melléklet és a TÉKA 11. § (2) bekezdés b) pont bb) alpont szerinti „részleges” szint tartalmát tekintve.
9. A 11. § teljesen újra gondolandó! Az (1) bekezdésben foglaltakkal kapcsolatban kérem tanulmányozni a TÉKA csapadékvíz telken belüli megtartására vonatkozó rendelkezéseit, a (2) bekezdés pedig ellentétes minden vonatkozó előírással, csapadékvizet nem lehet idegen ingatlanra átvezetni!
10. A 14-15. §§ tartalma nem egyértelmű: pl. 15. § (3) bekezdésben mit kell pontosan érteni a „legkisebb mértéken”?
11. A 17. § (1) bekezdése szerint konténerház 180 napot meghaladóan is elhelyezhető. Valóban ez volt az önkormányzat célja? Ha nem, akkor kérem javítani!
12. A 18. §-ban a „Ha a telek” rész helyett a „Ha a meglévő épület” használandó, továbbá a „beépítettségének” rész törlendő.
13. A 19. § (1) bekezdése újra fogalmazandó, mivel olyan együttes megfeleléseket ír elő, amik teljesíthetetlenek.  
A (2) bekezdés ismétléseket és magasabb szintű jogszabályokban szabályozott rendelkezéseket tartalmaz, ezért törlendő.
14. A 20. § (1) bekezdésében szereplő tartalékterületek felsorolása a beérkezett vélemények alapján felülvizsgálandó, valamint az újR. 11. § alapján a településtervben a község teljes közigazgatási területe szabályozandó, tehát nem maradhat olyan terület, amelyre nincs építési övezet vagy övezet kijelölve. Ez így, ebben a formában félreérthető, még a (2) bekezdéssel együtt is. Kérem a szakasz pontosítását!  
Amennyiben a hatályos besorolás szerinti felhasználásnak megfelelő építési tevékenység nem végezhető – a távlati területfelhasználás érdekében –, az építési tilalomnak minősül a Méptv. 87. § szerint, így az 5. mellékletben a sajátos jogintézményeknél fel kell tüntetni!
15. A 25. § (1) bekezdése áthelyezendő a telekalakítási szabályok közé. Ugyanakkor javaslok megvizsgálni a szabályozást, mivel az útkorrekció és közterületi rendezés alapfeltétele a kiszabályozás (szabályozási vonal), ami esetében már nem lenne érintett az Üh építési övezet. marad tehát egyedül a közműelhelyezés. Javaslok továbbá megfontolni, hogy tényleg telekalakítási tilalmat akar itt kimondani az önkormányzat (ha igen, akkor az 5. mellékletben ezt is szerepeltetni kell)? A területen meglévő 061/196 hrsz. alatti telek nagysága alkalmas lehetne a felosztásra pl.  
A (3) bekezdése indokolatlanul bonyolult: javaslok az újra gondolását. Álláspontom szerint az oldalhatáron álló beépítési módot kell előírni azzal, hogy a TÉKA 45. § (2) bekezdés alapján kimondható a szükség szerinti (telepítési távolság megtartását célzó) telekhatártól való nagyobb távolság tartása.  
A (4) bekezdés törlendő véleményem V./A. pontja értelmében.
16. A 30. § (2) bekezdés teljesíthetetlen követelményt határoz meg: 0,5 méteren nem lehet három szinten növényállományt telepíteni (a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024.(IX.30.) Korm. rendelet 2. § 1b. pontja pl.). Javaslok újra gondolni!
17. A 36. § (2) bekezdés és a 37. § (2) bekezdés szükségtelen, a paramétereket a 2. melléklet tartalmazza.
18. A 39. § törlendő, önálló normatartalommal nem rendelkezik!
19. A 43. § (2) bekezdésének bevezető mondatát javaslok kiegészíteni: „A védelem kezdeményezésének...”.  
Az (5) bekezdéssel összefüggésben javaslok az önkormányzatnak ellenőrizni, hogy a már védett értékek tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzés megtörtént-e már, amennyiben nem, szükséges a mulasztás mihamarabbi pótlása!

20. A 35. és 36. Alcímet kérem újra szabályozni az alábbiak szerint:
- a) a 49. § tartalma nem tartozik a 36. Alcím alá, áthelyezendő,
  - b) a 37. Alcím törlendő, nem önálló szabályozási tárgycsoport,
  - c) az 53. § tévesen hivatkozza be az 52. § szerinti területeket a meghatározó területek közé, hiszen éppen nem azok. Az 52. § tartalmát javaslom törölni (a mellékletből is), különös tekintettel arra, hogy az egyéb területek tekintetében szükségtelen a megkülönböztetés, annál is inkább, mivel egyébként sem határoz meg az egyéb területekre településképi követelményt a rendelet-tervezet!
21. Az 57. § (2) bekezdésben és az 58. § (1) bekezdésben a „tájba illesztést biztosítani kell” kifejezés követelménye nem egyértelmű, pontosítandó! Ugyancsak átfogalmazandó az 58. § (3) bekezdés utolsó mondata, mivel a követelmények nem arra kell, hogy vonatkozzanak, hogy mit kell vizsgálni, hanem hogy minek kell megfelelni!
22. Az 59. § (2) bekezdése önmagában a helyi védett épületekkel kapcsolatban nehezen értelmezhető, javaslom felülvizsgálatát!  
A (6) bekezdés tartalmát át kell helyezni a 42. §-ba.  
Általánosan kérem az eltérő karaktereket figyelembevéve meghatározni a településképi követelményeket a védett épületek vonatkozásában az újR. 33. § (5) bekezdésének megfelelően (akár a védelmet felsoroló mellékletben).
23. A 61. §-ban foglaltakat kérem felülvizsgálni a Méptv. reklámokra és reklámhordozókra vonatkozó, 2026. október 1-től hatályos rendelkezései (és a várhatóan nemsokára kihirdetésre kerülő végrehajtási rendeletek) alapján!
24. A 46. Alcímet javaslom átnevezni „46. A településképi véleményezés szabályai”-ra.
25. A 64. § (1) bekezdés b) pontját kérem a Méptv. 63. § (3) bekezdésének megfelelően!  
A (2) bekezdésben az önkormányzatnak ki kell mondania, hogy a településképi véleményét a helyi építészeti tervtanács vagy az önkormányzati főépítész véleményére alapozza. A Méptv. 63. § (1) bekezdése kimondja, hogy helyi építészeti tervtanács akkor működik, ha az önkormányzat a helyi építési szabályzatban helyi építészeti tervtanácsot állít fel, azaz az önkormányzatnak erről rendelkeznie kell. Kérem a rendelkezés pontosítását!
26. A 47. Alcímet javaslom átnevezni „47. A településképi bejelentési eljárás szabályai”-ra, egyúttal a 48. Alcímet kérem törölni!  
Felhívom a figyelmet arra, hogy a reklámokkal és reklámhordozókkal kapcsolatban – ideértve a 67. §-ban lévő tartalmat is – szükséges további szabályozások megtétele. Ezzel összefüggésben javaslom a Méptv. végrehajtási rendeleteinek módosítását megvárni.
27. A 68. § (1) bekezdését szükségtelennek tartom, önálló normatartalommal nem rendelkezik, törlendő.  
A (4) bekezdés nem felel meg a Méptv. 100. § (2) bekezdésében foglaltaknak: ha az önkormányzat lehetővé teszi a helyi rendeletben a bírság kiszabását, akkor annak kiszabása kötelező és nem lehetőség!
28. Fenti módosításokat követően a normaszöveg tagolásának megfelelően újra számozandó!

### **C. Szabályozási tervlap és mellékletek**

1. Az 1-6. mellékletekbe foglalt táblázatok nem felelnek meg a Jszer. 130. §-ában a táblázat felépítésére vonatkozó előírásoknak. A táblázat sorait pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal, a táblázat oszlopait a latin ábécé nagybetűivel meg kell jelölni. Kérem javítani!
2. 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 akadályos lehet! Javaslom az építési hely normaszövegben való meghatározását, vagy ha külön nem indokolt, a TÉKA előírásai alkalmazását.
  - b) Javaslom valamennyi, a Kőris-patak, Kőris-árapasztó és a Kis-Rába, (Nagy-)Rába folyó szakaszokon átmenő átereszek, 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)! Javaslom továbbra is megfontolni a vízfolyások feletti hidak esetén a kétszintű területfelhasználás alkalmazását (későbbi engedélyezési eljárások egyszerűbb lefolytathatósága érdekében pl.).

- c) A 262/10-13 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó tömbről hiányzik az építési övezet jele. Kérem pótolni!
- d) A hétvégiházak üdülőterületek legészakibb építési övezetétől keletre van egy hasonló telekosztású, de Mt jelű övezet, viszont a két eltérő felhasználás között nincs övezet-építési övezet határ jelölve. Kérem a pontosítást!
- e) Az „Építési övezet határa” jelkulcs megnevezését kérem pontosítani „Építési övezet és övezet határa” megnevezésre!
- f) Kérem a jelkulcsok felsorolásának átszerkesztését, mivel jelenleg a beépítésre nem szánt területek jelkulcsai egymástól elkülönülően, két csoportban találhatók meg!
- g) Ott, ahol a szabályozási terv grafikusán jelölt építési helyet tartalmaz, az építési hely határvonalait kérem minden telekhatártól beméretezni!
- h) Kérem a jelkulcsok felsorolásának megfelelően (Kb-T) jelölni a temető jelkulcsát a tervlapon!

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

- a) A paramétereknél kerülni kell a „K” kialakult jelölést, mivel jelentős korlátozást eredményez (pl. beépíthető teleknagyságok).
- b) Kérem felülvizsgálni az üresen hagyott és a „kihúzott” cellákat. nem egyértelmű, hogy a két jelölés között mi a különbség.
- c) A 21. sorban szereplő, Má általános mezőgazdasági övezetre vonatkozó legfeljebb 12 méteres párkánymagasság lehetővé tétele – eltérési engedély kérelem hiányában – a TÉKA 1. melléklet 2. táblázat 13. sorához tartozó C oszlopban szereplő meghatározás alapján csak nem lakóépület esetén megengedett. A TÉKA 5. § 17. fogalma és 8. § (6) bekezdés b) pontja lehetővé teszi az eltérési engedély kérelem benyújtását lakóépületre vonatkozóan is.

A dokumentációból nem derül ki, mi volt az önkormányzati szándék. Kérem annak megfelelően a pontosítást vagy az eltérési engedély kérelem benyújtását!

4. A 3. és 4. mellékletet kérem a véleményemben foglaltak figyelembevételével újra szabályozni!

5. A 6. melléklet megnevezéséből kérem a „kimutatása” szót elhagyni!

6. Kérem a 8. melléklet címéből az „és egyéb településképi szempontból nem meghatározó” részt elhagyni!

A normaszöveggel és mellékleteivel kapcsolatban jogszabályszerkesztési, jogalkotási szempontból egyéb észrevételt nem teszek.

**Felhívom rá az önkormányzat figyelmét, hogy** a Méptv. 76. § (1) bekezdése alapján – amennyiben véleményem IV/1.1. pontja alapján Lke jelű építési övezetet jelöl ki – az 1 ha területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése esetén az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek. A (3) bekezdés szerint az országos főépítész a véleménykérés kézhezvételét követő 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. Az állami főépítész vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló határidő.

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 kormány megbízott helyett eljáró  
dr. Orbán István főigazgató  
névében és megbízásából

**Csermelyi Andrea**  
állami főépítész