

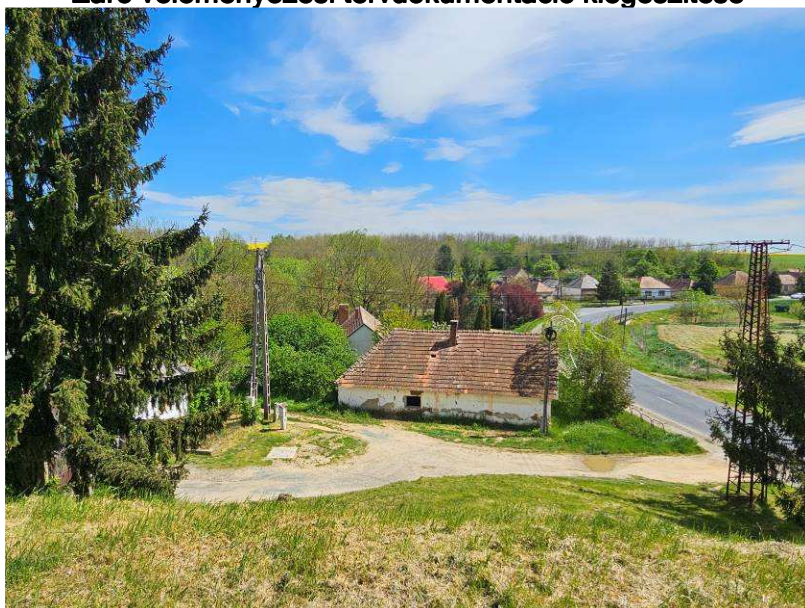
CSEHIMINDSZENT

Község

Hatályos helyi építési szabályzatának 4. számú módosítása

**419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint
Egyszerűsített eljárás**

Záró véleményezési tervdokumentáció kiegészítése



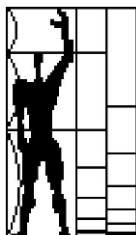
Megrendelő:



Csehimindszent Község Önkormányzata
9834 Csehimindszent, Fő u. 43.

Tel.: +36 94/575-019
E-mail: szemeny2@gmail.com.

Tervező:



MODULOR

Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244
E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2026. augusztus 6.

Csehimindszent község

Helyi építési szabályzatának 4. számú módosítása
Egyszerűsített eljárás

Záró véleményezés tervdokumentációja

Megbízó:

Csehimindszent Község Önkormányzata

9834 Csehimindszent, Fő u. 43.

Generáltervező:

Modulor Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Felelős tervező:



Gergye Péter
TT/1 18-0204/2026

Ügyvezető igazgató:



Gergye Péter
MODULOR KFT

Önkormányzati főépítész:



Szabó Dániel

TARTALOMJEGYZÉK
Csehimindszent község
Helyi építési szabályzat 4. sz. módosítása

Szakmai összefoglaló, településfejlesztési döntés, véleményezési szakasz iratai

I. Előzmények

Szöveges munkarész - Jóváhagyandó

Szerkezeti terv leírása

I. Előzmények, kiindulási adatok

1.1. Tervi előzmények

1.2. Hatályos rendezési tervek:

II. Szakmai összefoglaló

2. Építési övezet változással érintett területek bemutatása

2.1. Csehimindszent szabályozási tervi építési övezeti jel pótlása a 1266-1358 helyrajzi számú ingatlanokon

III/2. Helyi építési szabályzat

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat

Szakmai összefoglaló, településfejlesztési döntés, véleményezési szakasz iratai

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Csehimindszent Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. május 12. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

22/2026. (V.12.) számú képviselő-testületi határozat:

Csehimindszent Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzat módosítására irányuló eljárás megindításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdésében előírtak szerint a következő döntést hozza:

1. Az Önkormányzat módosítja a község településrendezési tervi eszközeit. A módosítás célja:

1.1. A kidokumentálásból adódó hiányosságokat kívánja az Önkormányzat pótolni a következők szerint. A Csehimindszent belterület 214/2 és 218 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a Csehimindszent község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2006. (VII. 24.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 10. melléklete (belterületi szabályozási terv) módosításával a hiányzó építési övezeti jel kerül meghatározásra a telektömbben már megadott építési övezeti jel kiterjesztésével, a javasolt építési övezeti jel Lf-O-30-4,5-600.

1.2. A 214/2 és 218 helyrajzi számú ingatlanok a rajzi feldolgozásból, méreterányból adódó hiba és eltérés során javítandó, hogy Z-Kk jelű övezet északi határvonala nem volt kijelölve a 218 hrsz kivett beépített terület és a 90/4 hrsz út közös telekhatára mentén. A szabályozási tervlapon tévesen került feltüntetésre a területfelhasználás határvonala a 214/2 hrsz telket érintően, mivel mindkettő oldala falusias lakóterület, ugyanakkor hiányzik ugyanezen jelölés a 90/4 hrsz és 218 hrsz zöldterület közpark övezet között.

**Csehimindszent Község Önkormányzatának
Képviselő-testülete
9834 Csehimindszent, Fő u. 43.
Tel/fax: 94/575-022.**

2. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

3. A Képviselő-testület a főépítési feljegyzést és a szakmai összefoglalót elfogadja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

KMF.

**Simonné Kovács Irén sk.
polgármester**

**Kardos Andrea sk.
jegyző**



Kivonat hitelül:
Csehimindszent, 2026. május 29.

Kissné Mátyás Éva
kirendeltség-vezető

SAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

CSEHIMINDSZENT KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Készült a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 8.§ (2)-(3) bekezdésekben foglaltaknak megfelelően

I.ELŐZMÉNYEK, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

Csehimindszent Község Önkormányzata jelenleg hatályos, Csehimindszent község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2006. (VIII.1.) számú önkormányzati rendelettel (továbbiakban: HÉSZ) rendelkezik.

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet előírásainak felel meg, amely 2027. június 30-ig módosítható.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 68. § (1) bekezdés bb) alpontja alapján a településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárásban történhet, mivel a módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld-, vízgazdálkodási-, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Az eljárás az újR. 8. § (2)-(3) bekezdése alapján mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól és ennek folyamánként az újR. 7. § (4) bekezdés értelmében környezeti értékelés készítése sem szükséges.

II. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

1. Módosítás

A helyi építési szabályzat kiegészítése szükséges annak érdekében, hogy a falusias lakóterületek építési övezeti előírásainál kisebb telekméret esetén, amennyiben kialakult beépítéssel rendelkeznek, térmértéktől függetlenül építési telkeknek minősüljenek és beépíthetők legyenek az építési övezeti előírások egyéb paramétereinek megfelelően.

A 214/2-218 helyrajzi számú ingatlanok hiányzó építési övezeti jelének (Lf-O-30-4,5-600) a szabályozási tervlapon történő pótlása.

A szabályozási tervlapon tévesen került feltüntetésre a területfelhasználás határvonala a 214/2 hrsz telket érintően, mivel mindkettő oldala falusias lakóterület, ugyanakkor hiányzik ugyanezen jelölés a 90/4 hrsz és 218 hrsz zöldterület közpark övezet között.

2.Indoklás

A tervezési területet nyugatról a 210/2 hrsz Petőfi Sándor utca, északról a tervezett víztározó vízgazdálkodási területének déli határa, keletről a 219 hrsz Kutryori-patak medre egyben vízgazdálkodási területe, délről a 90/4 hrsz út határolja.

A 214/2 hrsz ingatlanon kezdeményezett építési engedélyezési eljárás tárta fel, hogy a területnek nincsen építési övezeti jelölés. A 218 és 214/2 hrsz esetében viszont megjelenik a településszerkezeti tervvel nem egyező területfelhasználási határvonal, amelyet helyesen a 218-90/4 hrsz közös határán és a részben attól nyugatra kell lehatárolni, javítani.

A hiányzó övezeti előírásokat pótolni kell, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése alapján a HÉSZ a címzettek számára egyértelműen értelmezhető legyen. (lásd: 2. melléklet)

Fentiek miatt a HÉSZ 10. mellékletének kiegészítése szükséges, a „módosítás” fejezetben leírtaknak megfelelően. A HÉSZ normaszöveg nem változik.

3. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény. 8.§ (3) szakasz szerinti Képviselő-testületi döntés meghozatala jelen módosítás esetén nem releváns. A településszerkezeti terv nem változik, annak módosítása nem szükséges. A jogszabályi hiányosság megszüntetése kapcsán szakmai vizsgálatok és alátámasztó munkarészek elkészítése nem szükséges.

A HÉSZ tartalmi felépítése megfelel az újR. előírásainak és azok módosíthatók. Tartalmi felépítésük megegyezik az újR. 4. és 5. mellékletében foglaltakkal. A hatályos helyi építési szabályzat az újR. 5. mellékletével egyezik. A településrendezési eszközök módosítása nem érinti a Településszerkezeti tervet és mellékleteit (lásd: 3. melléklet). A rendelet alkotás során módosul a HÉSZ 1. melléklete, a szabályozási tervlap, valamint a HÉSZ 9.§ (2) bekezdése kiegészítésre kerül.

Csehimindszent, 2026. április...

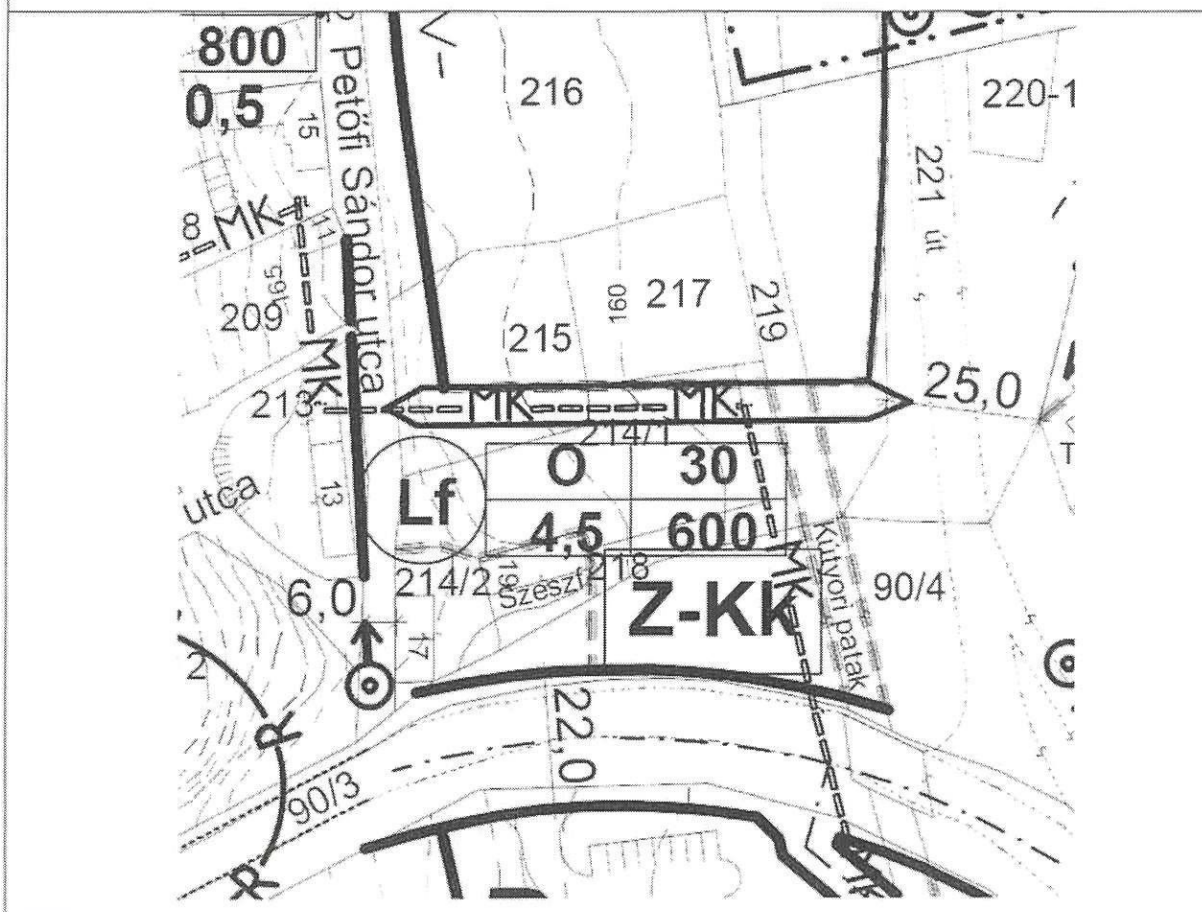


Szabó Dániel

Főépítész

1. melléklet (hatályos szabályozási terv részlet)

Hatályos Belterület szabályozási terv részlete



5

2. melléklet (javasolt szabályozási terv részlet)



J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Csehimindszent Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. július 14. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

36/2026. (VII.14.) számú képviselő-testületi határozat:

1. Csehimindszent Község Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy Csehimindszent község településrendezési eszközeinek 22/2026. (V. 12.) számú képviselő-testületi határozatával településfejlesztési döntés alapján a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján a hirdetmény és lakossági fórum útján, valamint az ETÉR felületen külön is lefolytatott véleményezési eljárás során partnerségi vélemény a megadott határidőn belül nem érkezett, a véleményezési szakaszt lezárja. A két feljegyzést és a lakossági fórum jegyzőkönyvét elfogadja

2. Csehimindszent Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz az ügyben a polgármestert felkérve záró szakmai véleményezési eljárás lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró Vas Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

KMF.

**Simonné Kovács Irén sk.
polgármester**

**Kardos Andrea sk.
jegyző**



Kivonat hitelül:
Csehimindszent, 2026. július 15.

Kissné Mátyás Éva
kirendeltség-vezető

Csehimindszent Község Önkormányzata
9834 Csehimindszent, Fő utca 43.

Ügyiratszám: Csm/89-6/2026.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Csehimindszent Község Önkormányzata Képviselő-testülete Csehimindszent község településrendezési eszközének módosítására irányuló, a 22/2026. (V. 12.) számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezett településfejlesztési döntés 2026. június 17. napján 14.00 órakor Csehimindszent Község Önkormányzata hivatalos helyiségében (9834 Csehimindszent, Fő u. 43.) sz. alatt megtartott lakossági fórumáról.

Simonné Kovács Irén polgármester köszöntötte a megjelenteket, majd ismertette a Csehimindszent község helyi építési szabályzatának 4. módosításának véleményezési dokumentációját.

A fórumon megjelent: 2 fő.

A fórumon észrevétel, vélemény nem került megfogalmazásra.

A fórumot a polgármester 14 óra 20 perckor bezárta.

KMF.


Simonné Kovács Irén
polgármester




Kissné Mátyás Éva
kirendeltség-vezető

Csehimindszent Község Önkormányzata
9834 Csehimindszent, Fő utca 43.

Ügyiratszám: Csm/89-7/2026.

Feljegyzés

Csehimindszent Község Önkormányzata Képviselő-testülete Csehimindszent község településrendezési eszközének módosítására irányuló, a 22/2026. (V. 12.) számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezte a telepítési tanulmánytervnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 16/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint Hirdetményben közzétett véleményeztetés során az ETÉR-ben biztosított felületen a partnerek 2026. június 04. – 2026. június 14. napjáig nyújthatták be véleményeiket.

Az ETÉR felületen keresztül vélemény, észrevétel nem érkezett.

A megadott határidőn belül vélemény és észrevétel nem érkezett.

Csehimindszent, 2026. június 30.


Simonné Kovács Irén
polgármester




Kissné Mátyás Éva
kirendeltég-vezető

Csehimindszent Község Önkormányzata
9834 Csehimindszent, Fő utca 43.

Ügyiratszám: Csm/89-8/2026.

Feljegyzés

Csehimindszent Község Önkormányzata Képviselő-testülete Csehimindszent község településrendezési eszközének módosítására irányuló, a 22/2026. (V. 12.) számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezte a telepítési tanulmánytervnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 16/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint Hirdetményben közzétett véleményeztetés során a partnerek 2026. június 22. 16 óráig nyújthatták be véleményeiket.

A nyitva álló időszakban és a lakossági fórumot követő 5 napon belül észrevétel, vélemény nem került megfogalmazásra.

A megadott határidőn belül vélemény és észrevétel nem érkezett.

Csehimindszent, 2026. június 30.


Simonné Kovács Irén
polgármester




Kissné Mátyás Éva
kirendeltég-vezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Simonné Kovács Irén
polgármester asszony részére
Csehimindszent Község Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/557-2/2026.
Ügyintéző: Takács Petra
Telefonszám: +36 30 716-6560

Csehimindszent

Fő u. 43.
9834

Tárgy: Csehimindszent község helyi építési szabályzatának 4. számú módosítása - egyszerűsített eljárás – felhívás hiányosságok pótlására

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Csehimindszent Község Önkormányzata Képviselő-testületének Csehimindszent község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2006. (VII.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításával kapcsolatos, Hivatalunkhoz az E-tér felületén 2026. július 15-én beérkezett, aznap kelt Csm/89-9/2026 számú megkeresésére a MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. által, 2026. június 2-án készített „**Csehimindszent Község – Hatályos helyi építési szabályzatának 4. számú módosítása – 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – Egyszerűsített eljárás – véleményezési tervdokumentáció**” megnevezésű dokumentációval kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 67. § (2) bekezdés c) pontja alapján az alábbi hiányosságok pótlására hívom fel:

1. A benyújtott dokumentáció az elnevezése, illetve készítésének dátuma alapján a véleményezési szakaszhoz készült, nem pedig a záró véleményhez. Kérem a záró szakasz dokumentációját benyújtani.
2. A 22/2026.(V.12.) számú testületi döntést megalapozó 2026. áprilisában készült főépítési feljegyzés az alábbiak szerint javítandó, kiegészítendő:
 - a) az I. fejezet második bekezdése tévesen hivatkozik arra, hogy a hatályos településrendezési eszköz tartalmi felépítése a 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet előírásainak felel meg, mivel a HÉSZ a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK szabályaira épül,
 - b) az utolsó bekezdés javítandó, mivel a tartalmi követelmények meghatározására vonatkozó előírás nem felel meg az újR. 78. § (1a) bekezdés c) pontjában foglaltaknak,
 - c) az újR. 8. § (2) bekezdésére való hivatkozással kiegészítendő, ami kimondja, hogy milyen esetekben nem kell megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése.A kiegészített, javított feljegyzés elfogadásáról, a hivatkozott településfejlesztési döntés kiegészítéseként új testületi döntés meghozatala is szükséges.
3. Kérem benyújtani a véleményezési szakasz lezárása irányuló testületi döntést, amely tartalmazza a partnerségi egyeztetés eredményét is!



CSALÁDBARÁT HELY
TANUSÍTÓ VEDJEGY
MUNKAHELY

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

9700 Szombathely, Berzsenyi 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

A fenti hiányosságok pótlásának határideje az újR. 67. § (2) bekezdésében foglaltak szerint 20 nap. Egyúttal tájékoztatom, hogy amennyiben a megállapított határidő nem elegendő, úgy az újR. 67. § (6) bekezdése alapján a hiánypótlásra fennálló idő a teljesítési határidő elteltét megelőzően benyújtott önkormányzati kérelemre egy alkalommal, legfeljebb 20 nappal meghosszabbítható.

Tájékoztatom a Polgármester Asszonyt, hogy az újR. 67.§ (7) bekezdése szerint az állami főépítész

- a) a záró szakmai véleményét a (6) bekezdésben meghatározott feltöltést – vagy amennyiben az egyeztető tárgyalást követően módosításra nincs szükség, az egyeztető tárgyalást – követő 10 napon belül feltölti az E–TÉR-be, vagy
- b) abban az esetben, ha a hiánypótlás teljesítésének teljeskörű feltöltése határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt.

Felhívom Tisztelt Polgármester Asszonyt, hogy a hiányosságok pótlása és a jogszerű eljárás lefolytathatósága érdekében az E-TÉR-ben az eljárási határidőt állítsa át úgy, hogy az a hiánypótlás teljesítésének napját követő 15. nap legyen!

Hatáskörömet és illetékességemet a magyar építészettről szóló 2023. évi C törvény 55. § (2) bekezdése, 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

J E G Y Z Ó K Ö N Y V I K I V O N A T

Csehimindszent Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. augusztus 06. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

39/2026. (VIII.06.) számú képviselő-testületi határozat:

Csehimindszent Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Csehimindszent község helyi építési szabályzatának 4. számú módosítása egyszerűsített eljárás keretében - 22/2026. (V. 12.) számú képviselő-testületi határozatával elrendelt településfejlesztési döntés kiegészítéséhez kapcsolódóan - a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda VA/ÁFI/557-2/2026. iktatószámú hiánypótlására – a kiegészített, javított önkormányzati főépítész szakmai összefoglalót elfogadja.

A képviselő-testület felkéri az állami főépítészt a kiegészített dokumentáció alapján záróvéleményének megadására, mely iratanyag felterjesztésére felhatalmazza a polgármestert.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

KMF.

Simonné Kovács Irén sk.
polgármester



Kardos Andrea sk.
jegyző

Kivonat hitelélül:
Csehimindszent, 2026. augusztus 06.

Kissné Mátyás Éva
kirendeltség-vezető

SAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

CSEHIMINDSZENT KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Készült a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 8.§ (2)-(3) bekezdésekben foglaltaknak megfelelően

I.ELŐZMÉNYEK, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

Csehimindszent Község Önkormányzata jelenleg hatályos, Csehimindszent község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2006. (VIII.1.) számú önkormányzati rendelettel (továbbiakban: HÉSZ) rendelkezik.

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK szabályaira épül, amely 2027. június 30-ig módosítható.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 68. § (1) bekezdés bb) alpontja alapján a településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárásban történhet, mivel a módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld-, vízgazdálkodási-, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Az eljárás az újR. 8. § (2) pontjában meghatározottak együttesen teljesülnek és a (3) bekezdése alapján mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól és ennek folyamánként az újR. 7. § (4) bekezdés értelmében környezeti értékelés készítése sem szükséges.

II. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

1. Módosítás

A helyi építési szabályzat kiegészítése szükséges annak érdekében, hogy a falusias lakóterületek építési övezeti előírásainál kisebb telekméret esetén, amennyiben kialakult beépítéssel rendelkeznek, térmértéktől függetlenül építési telkeknek minősüljenek és beépíthetőek legyenek az építési övezeti előírások egyéb paramétereinek megfelelően.

A 214/2-218 helyrajzi számú ingatlanok hiányzó építési övezeti jelének (Lf-O-30-4,5-600) a szabályozási tervlapon történő pótlása.

A szabályozási tervlapon tévesen került feltüntetésre a területfelhasználás határvonala a 214/2 hrsz telket érintően, mivel mindkettő oldala falusias lakóterület, ugyanakkor hiányzik ugyanezen jelölés a 90/4 hrsz és 218 hrsz zöldterület közpark övezet között.

2.Indoklás

A tervezési területet nyugatról a 210/2 hrsz Petőfi Sándor utca, északról a tervezett víztározó vízgazdálkodási területének déli határa, keletről a 219 hrsz Kutyori-patak medre egyben vízgazdálkodási területe, délről a 90/4 hrsz út határolja.

A 214/2 hrsz ingatlanon kezdeményezett építési engedélyezési eljárás tárta fel, hogy a területnek nincsen építési övezeti jelölése. A 218 és 214/2 hrsz esetében viszont megjelenik a településszerkezeti tervvel nem egyező területfelhasználási határvonal, amelyet helyesen a 218-90/4 hrsz közös határán és a részben attól nyugatra kell lehatárolni, javítani.

A hiányzó övezeti előírásokat pótolni kell, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése alapján a HÉSZ a címzettek számára egyértelműen értelmezhető legyen. (lásd: 2. melléklet)

Fentiek miatt a HÉSZ 10. mellékletének kiegészítése szükséges, a „módosítás” fejezetben leírtaknak megfelelően. A HÉSZ normaszöveg nem változik.

3. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény. 8.§ (3) szakasz szerinti Képviselő-testületi döntés meghozatala jelen módosítás esetén nem releváns. A településszerkezeti terv nem változik, annak módosítása nem szükséges. A jogszabályi hiányosság megszüntetése kapcsán szakmai vizsgálatok és alátámasztó munkarészek elkészítése nem szükséges.

A HÉSZ tartalmi felépítése megfelel az újR. előírásainak és azok módosíthatók. Tartalmi felépítésük nem felel meg az újR. 78.§ (1a) bekezdés c) pontjában meghatározottaknak, így a 2024. szeptember 30-án hatályos 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni. A hatályos helyi építési szabályzat az újR. 5. mellékletével egyezik. A településrendezési eszközök módosítása nem érinti a Településszerkezeti tervet és mellékleteit (lásd: 3. melléklet). A rendelet alkotás során módosul a HÉSZ 1. melléklete, a szabályozási tervlap, valamint a HÉSZ 9.§ (2) bekezdése kiegészítésre kerül.

Csehimindszent, 2026. 08. 05.

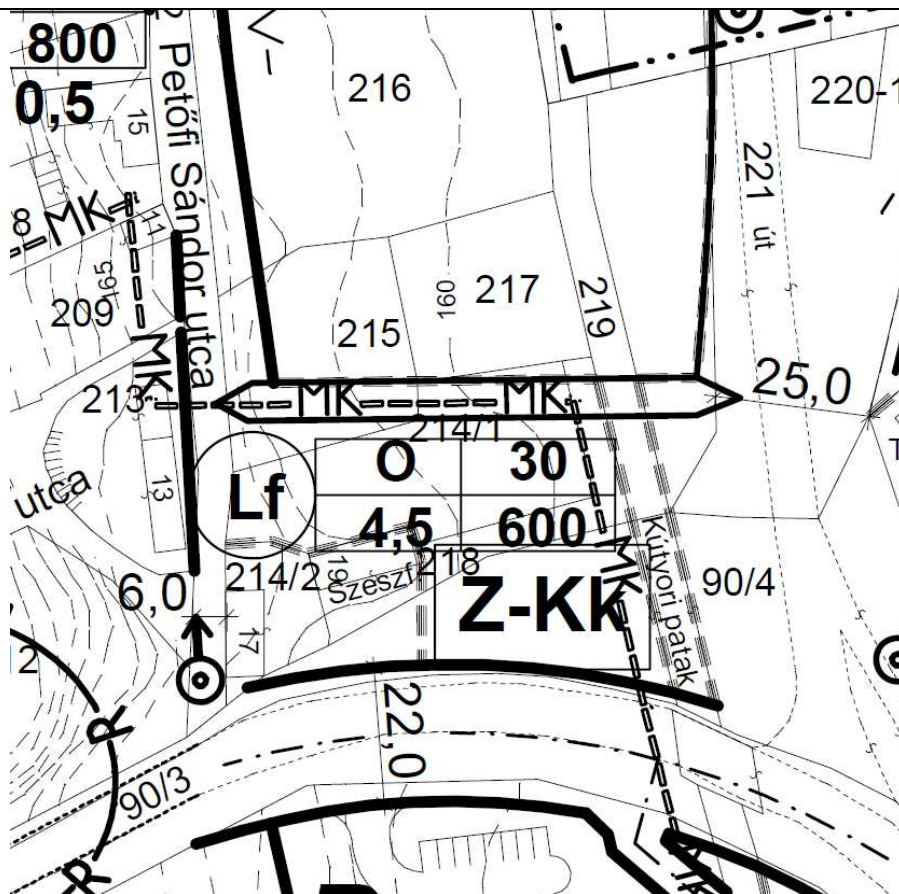


Szabó Dániel

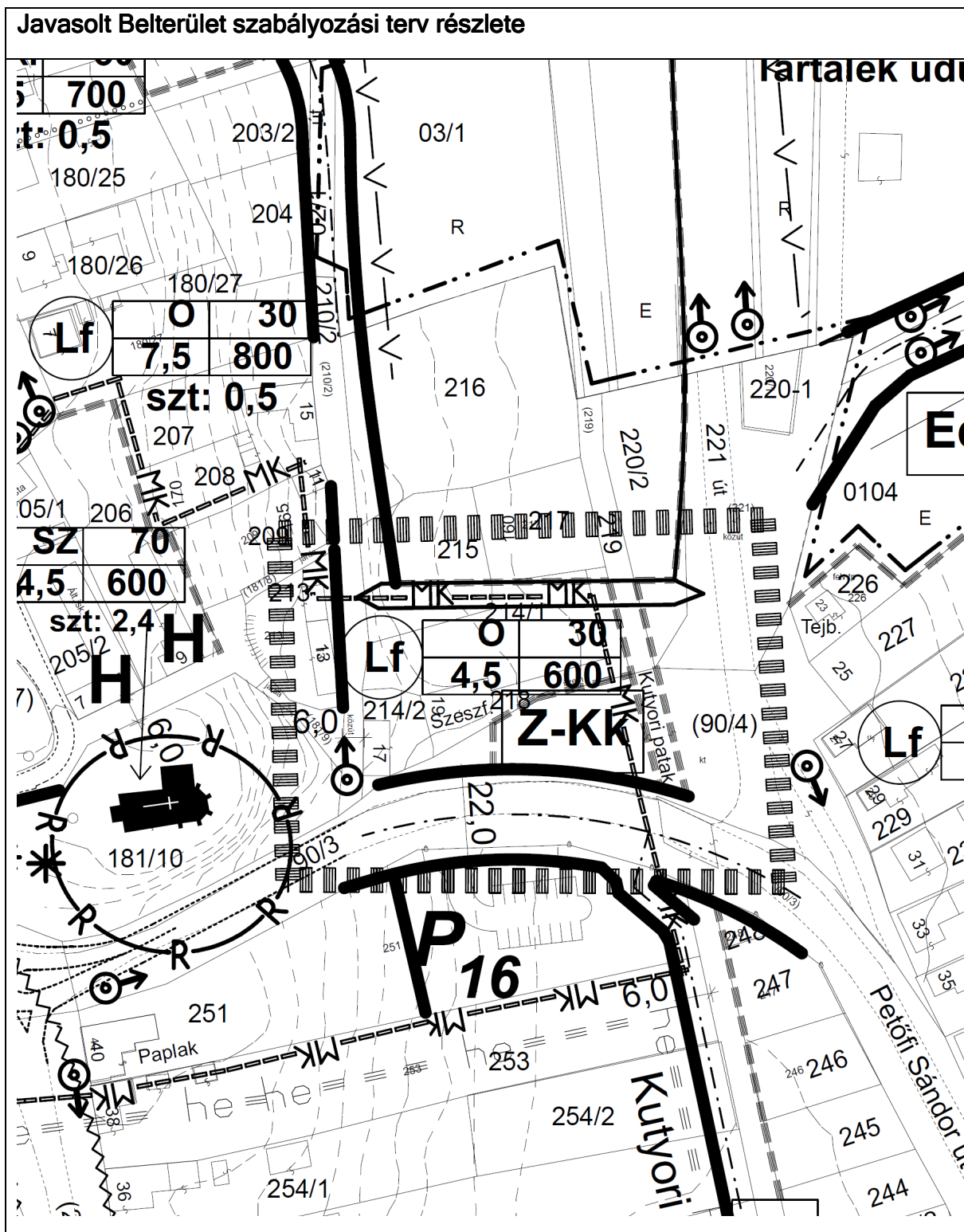
Főépítész

1. melléklet (hatályos szabályozási terv részlet)

Hatályos Belterület szabályozási terv részlete



2. melléklet (javasolt szabályozási terv részlete)



I. Előzmények

1.1 Tervi előzmények

2026. május 12-én kezdeményezte Csehimindszent község a településrendezési eszközeinek 1. módosítását.

A 22/2026. (V.12.) számú képviselő-testületi határozat alapján a tervezési feladat volt:

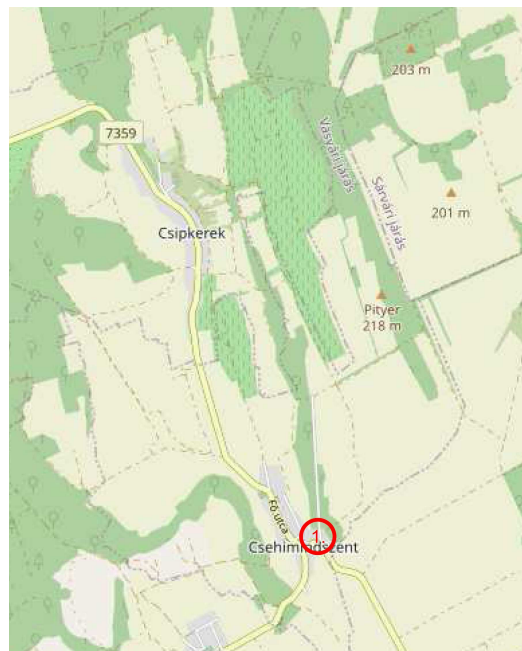
1. Az Önkormányzat módosítja a község településrendezési tervi eszközeit. A módosítás célja:

1.1. A kidokumentálásból adódó hiányosságokat kívánja az Önkormányzat pótolni a következők szerint. A Csehimindszent belterület 214/2 és 218 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében a Csehimindszent község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2006. (VII. 24.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 10. melléklete (belterületi szabályozási terv) módosításával a hiányzó építési övezeti jel kerül meghatározásra a telektömbben már megadott építési övezeti jel kiterjesztésével, a javasolt építési övezeti jel Lf-O-30-4,5-600.

1.2. A 214/2 és 218 helyrajzi számú ingatlanok a rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó hiba és eltérés során javítandó, hogy Z-Kk jelű övezet északi határvonala nem volt kijelölve a 218 hrsz kivett beépített terület és a 90/4 hrsz út közös telekhatára mentén. A szabályozási tervlapon tévesen került feltüntetésre a területfelhasználás határvonala a 214/2 hrsz telket érintően, mivel mindkettő oldala falusias lakóterület, ugyanakkor hiányzik ugyanezen jelölés a 90/4 hrsz és 218 hrsz zöldterület közpark övezet között.

2. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

3. A Képviselő-testület a főépítési feljegyzést és a szakmai összefoglalót elfogadja.



A tervezési terület Csehimindszent község igazgatási területén belül (forrás: openstreetmap, saját szerkesztés)

A véleményezési szakasz során észrevételt 2026. június 04. – 2026. június 14. napjáig nyújthattak be.
A lakossági fórum 2026. június 17-én került megtartásra. Az eljárás során észrevétel, vélemény nem
érkezett.

A véleményezési szakaszt a képviselő-testület 36/2026.(VII.14.) számú határozat zárta le.

A településrendezési eszközök módosítása a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített
eljárás szerint zajlik. A településen a 2012. augusztus 6-ai OTÉK állapot az irányadó.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet szerinti jelkulccsal készült.

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami főépítésének VA/ÁFI/557-2/2026.iktatószámú hiánypótlási
felhívása alapján a tervezet kiegészítésre került. A képviselő-testület a 39/2026.(VIII.06.) számú
határozatával a kiegészített főépítési feljegyzést elfogadta.

1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A településszerkezeti tervben, az országos követelményeknek és a helyi sajátosságoknak az együttes
figyelembevételével kell az egyes települési funkcióknak helyet biztosítani.

Csehimindszent község hatályos településrendezési eszközei:

- Csehimindszent község Településfejlesztési koncepciója a 3/2005.(I.24.) sz. határozattal
került megállapításra.
- Csehimindszent község Településszerkezeti terve /MODULOR Kft./ - a 35/2006. (VII.24.)
sz. határozattal lett megállapítva, amelyet a 36/2011. (V.19.) és a 62/2015. (XI.05.) számú
határozat módosítottak.
- Csehimindszent község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata / MODULOR Kft./
a 10/2006. (VIII.1.) önkormányzati rendelettel lett elfogadva, amelyet a 9/2011.(V.20.), a
8/2015. (XI.6.) és a 5/2017.(III.23.) önkormányzati rendeletek módosítottak.
- A településrendezési eszközök módosítását a 22/2026. (V.12.) Kt. határozat számú
településfejlesztési döntés alapozták meg.

II. Szakmai összefoglaló

2. A helyi építési szabályzat módosításának leírása

2.1. Csehimindszent szabályozási tervi építési övezeti jel pótlása a 214/2, 218 helyrajzi számú ingatlanokon

Csehimindszent Község Önkormányzata a 22/2026. (V.12.) számú határozatában támogatta a Csehimindszent 214/2, 218 helyrajzi ingatlanok tekintetében a szabályozási terv jelölés rajzi feldolgozásból eredő hibájának javítását, hogy a településszerkezeti tervvel összhangban jelölt területfelhasználás határán - falusias lakóterületen belüli - egy építési övezeti jel kerül alkalmazásra.

A tervezési területet nyugatról a 210/2 hrsz Petőfi Sándor utca, északról a tervezett víztározó vízgazdálkodási területének déli határa, keletről a 219 hrsz Kutyori-patak medre egyben vízgazdálkodási területe, délről a 90/4 hrsz út határolja.

Csehimindszent Község Önkormányzata a 35/2006. (VII.24.) önkormányzati rendeletével fogadta el az helyi építési szabályzatát, amelyet az alábbi indok miatt módosítani szükséges.

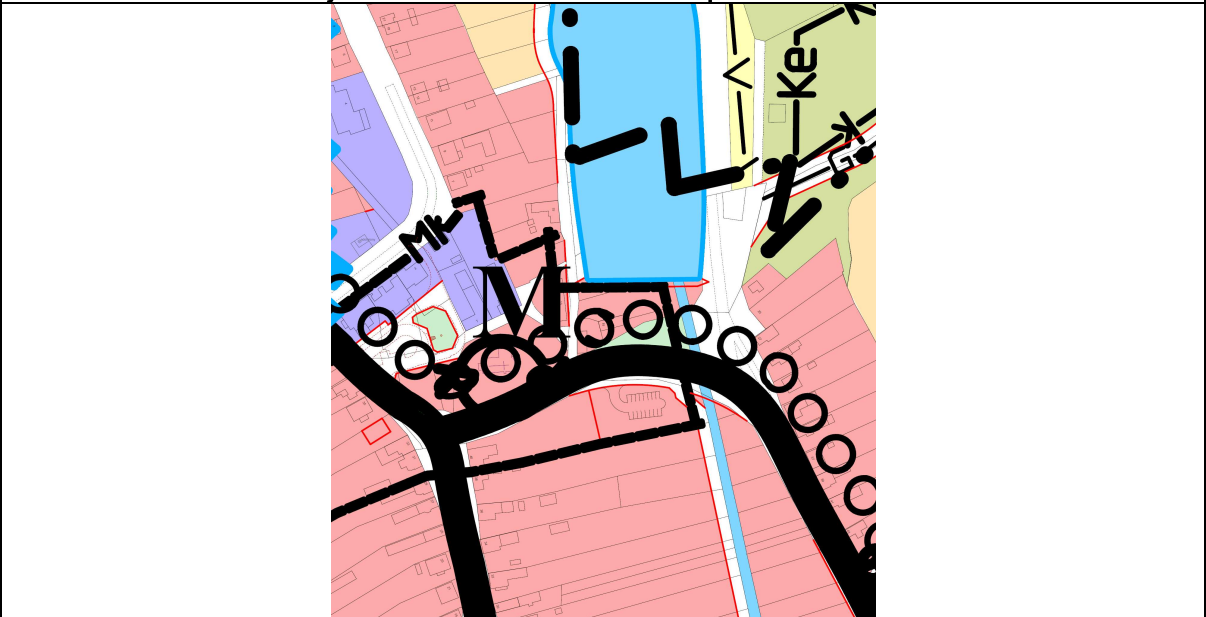
A Csehimindszent 214/2 helyrajzi számú ingatlanokról zajló építési engedélyezési eljárás előkészítése során derült fény arra, hogy a Csehimindszent 214/1, 214/2, 218 hrsz ingatlanok esetében a helyi építési szabályzat 10. mellékletében - a belterület szabályozási terven a rajzi feldolgozásból eredő hibaként nem egyértelmű szabályozást tartalmaz és nem rögzíti a 214/2, 218 hrsz ingatlanok építési övezeti előírását, továbbá a területfelhasználás lehatárolását tévesen jelöli a falusias lakóterületet metszve, nem pedig a zöldterület és falusias lakóterület közös határán.

A telektömb északi részén egy vízgazdálkodási terület, tervezett víztározó található, A délkeleti oldalon egy tervezett zöldterület közkert. A kettő között „L” alakban helyezkedik el a településszerkezeti terv szerint is jelölt falusias lakóterület.

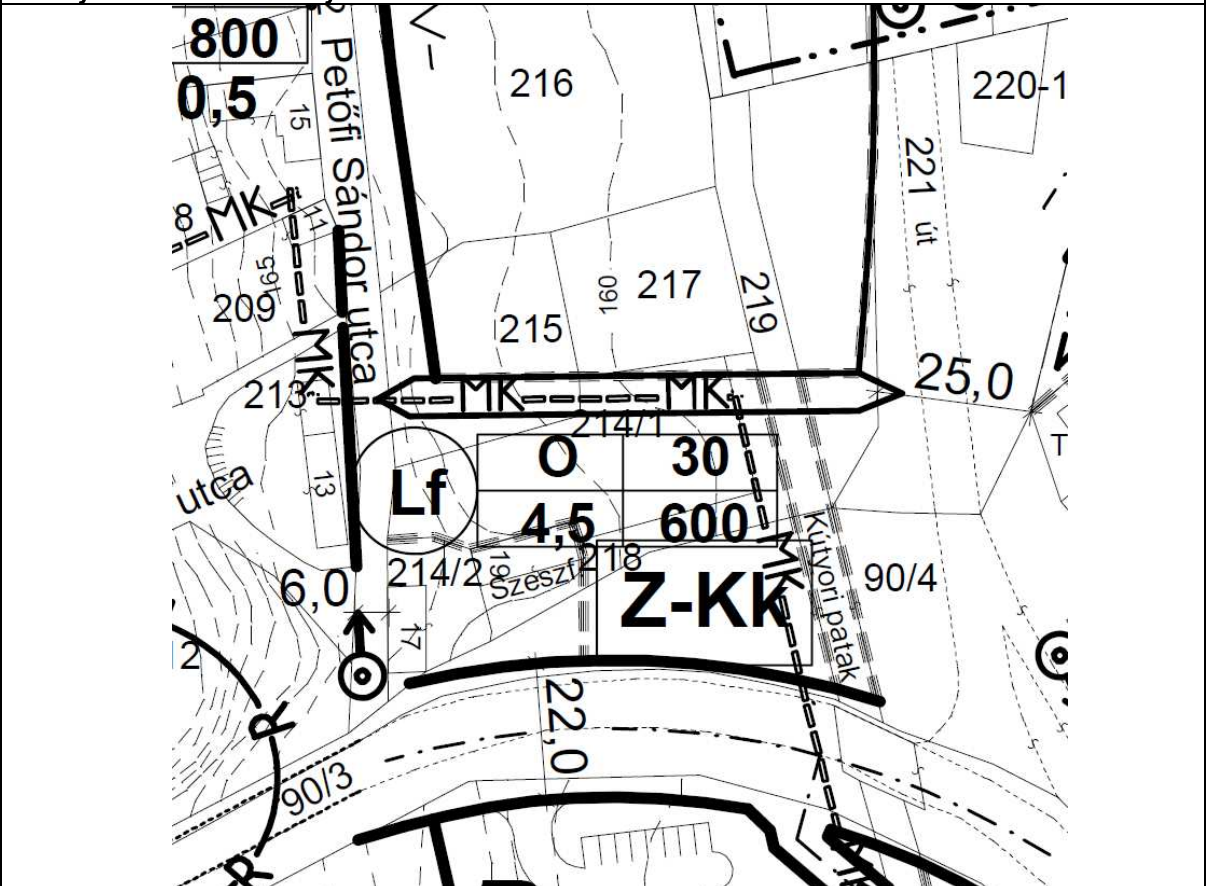
Jelen módosítás keretében a 214/2 és 218 helyrajzi számú ingatlanok zöldterület közkerttel nem érintett részén a hiányzó építési övezeti jel pótlásra kerül, a lakóterület közepén húzódó területfelhasználási határ törlésre kerül, mivel mindkét oldalán falusias lakóterület van. Az alkalmazandó építési övezet jele e Lf-O-30-4,5-6000 jelű építési övezeti jelölése kerülne pótlásra. Ez jelenleg is az érvényes építési övezeti előírás a 214/1 hrsz területre.

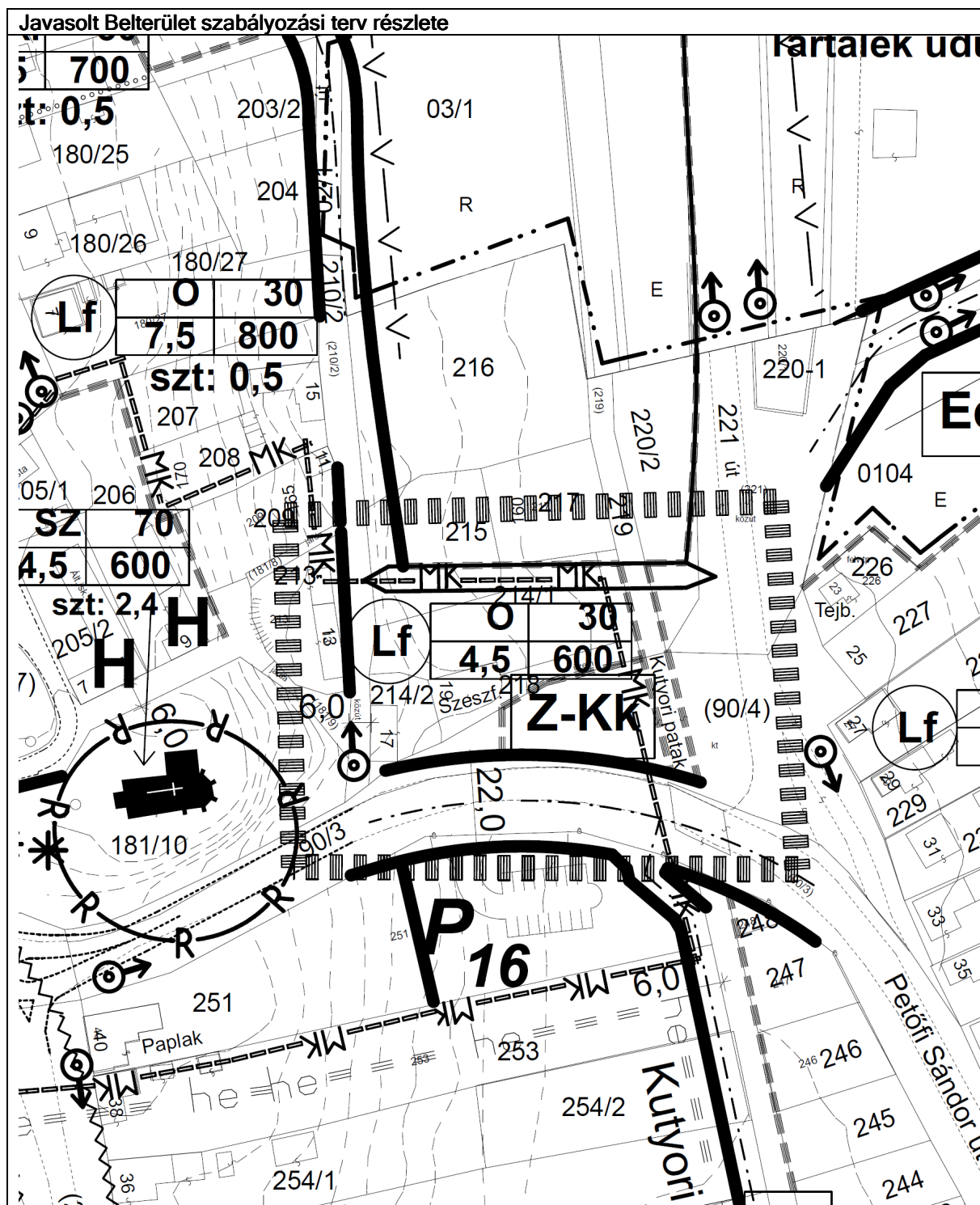
Az építési övezeti határ módosítására az alábbiak szerint kerül sor:

Hatályos és változatlanul maradó településszerkezeti terv
--

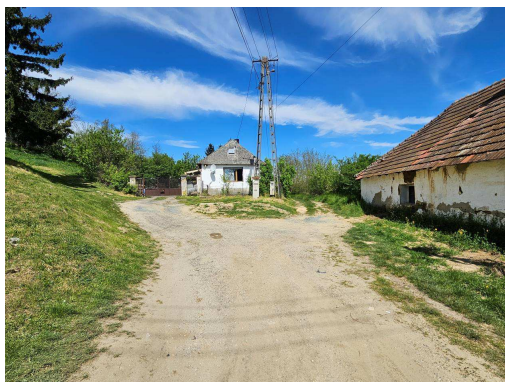
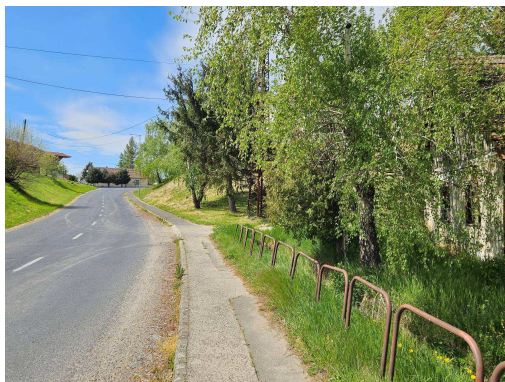
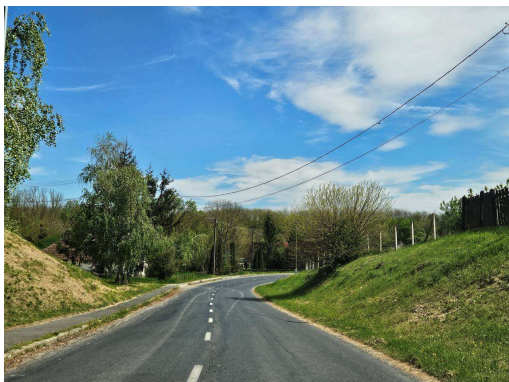


Hatályos Belterület szabályozási terv részlete





A rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó hiba és eltérés abban merült ki, hogy Z-Kk jelű övezet északi határvonala nem volt kijelölve a 218 hrsz kivett beépített terület és a 90/4 hrsz út közös telekhatára mentén. A szabályozási tervlapon tévesen került feltüntetésre a területfelhasználás határvonala a 214/2 hrsz telket érintően, mivel mindkettő oldala falusias lakóterület, ugyanakkor hiányzik ugyanezen jelölés a 90/4 hrsz és 218 hrsz zöldterület közpark övezet között.





A meglévő beépítések fotói 214/2, 218 hrsz



214/2 hrsz épület most és a látványterv szerint

A 419/2021. Korm. rendelet 69.§ (1) bek. b) pontja alapján ezt a rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javításával lehet és kell pontosítani.

A tervezett változtatás közműfejlesztéssel nem jár.

A tervezett változás mezőgazdasági művelésbe vont, vagy erdőterületként besorolt területet nem érint.

A tervezett változás nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettséggel nem jár.

A változás műemléket, műemléki környezetet vagy régészeti lelőhelyet nem érint a 214/1 hrsz esetében.

A változás műemléki környezetet érint 24412 azonosítóval ellátott 212 hrsz-en álló R.k. templom exlege műemléki környezete a 214/2 hrsz esetében. A terület régészeti lelőhelyet nem érint.

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Csehimindszent	214/2	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Vas	Csehimindszent	214/2	R.k. templom ex- lege műemléki környezete	műemléki környezet		24412	

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Csehimindszent	214/2	
Lekérdezés		



Találatok:

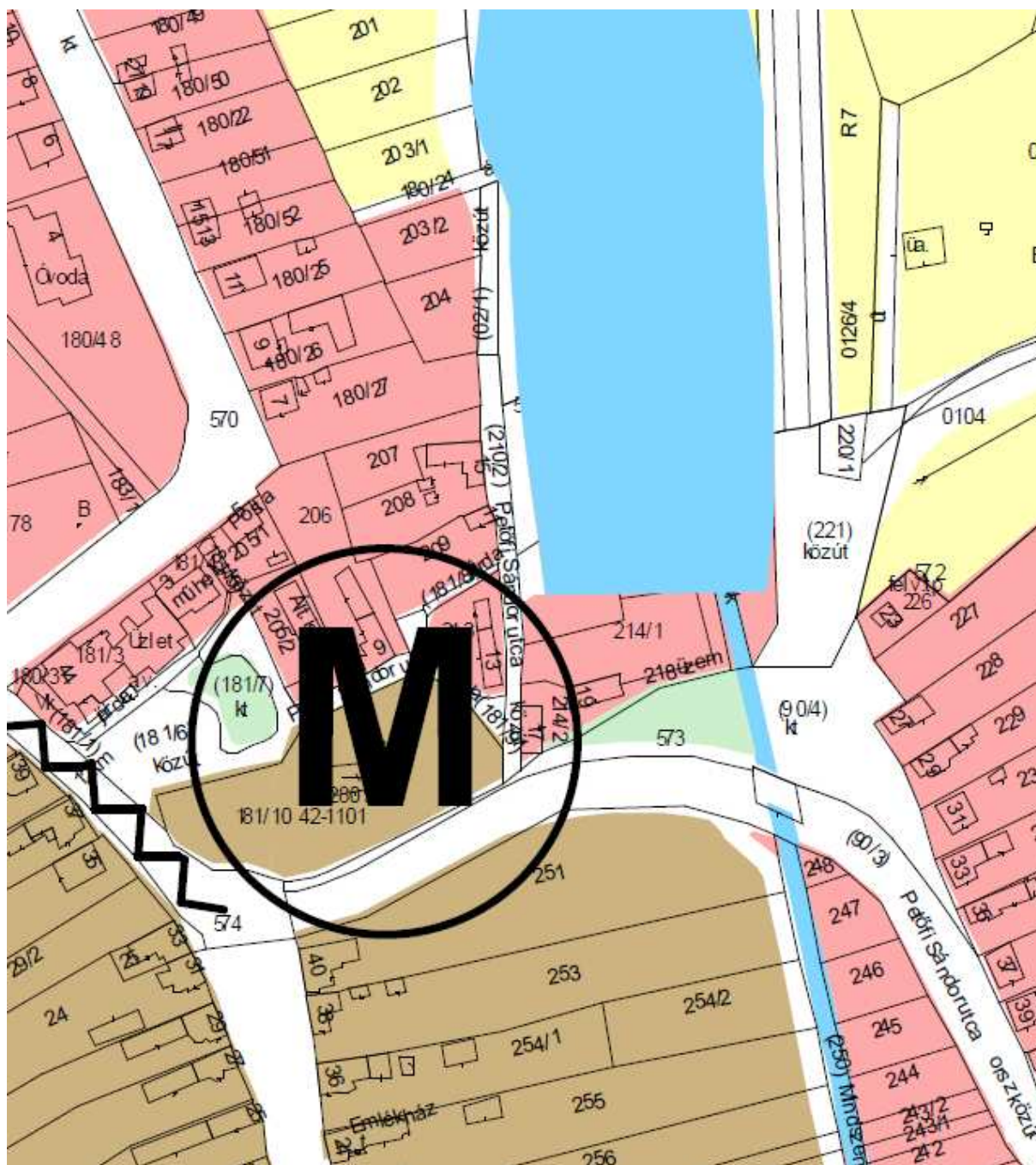
Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Vas	Csehimindszent	214/2	R.k. templom ex- lege műemléki környezete	műemléki környezet		24412	

A 1. sorszámú módosítás az 1266-1358 hrsz ingatlanok vonatkozásában az építési övezeti határ módosítása kialakult településrész településkarakteri területet nem érint. A településképvédelmi rendelet és a hatályos településrendezési eszközök összhangja a 13/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelettel került összhangban, amikor az 2/2018. (II.26.) önkormányzati rendelet módosításra került az 1. melléklettel, azaz a tervlappal.



2. melléklet a 8/2019. (XI.26.) önkormányzati rendelethez (részlet)

Helyi építési szabályzat

Csehimindszent község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2006. (VII. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet megalkotásának célja az építés Csehimindszent helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Csehimindszent Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Csehimindszent község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Csehimindszent község, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településképi és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[2] Csehimindszent Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Csehimindszent község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról című 10/2006. (VII. 24.) önkormányzati rendelet 10. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

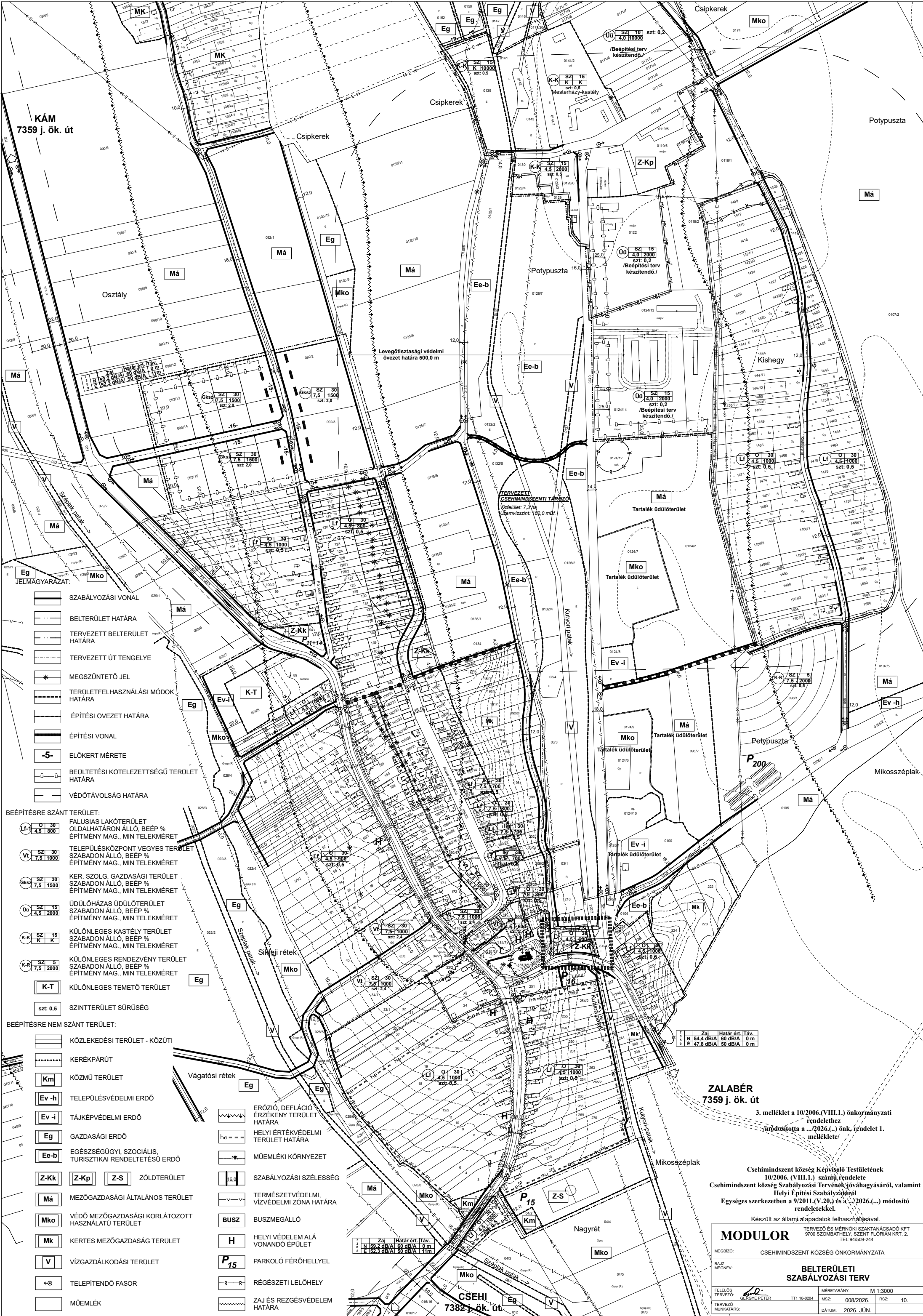
2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

1. melléklet a .../2026. (VII. 10.) önkormányzati rendelethez

„10. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 10 melléklet_Csehimindszent_Belterület szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



- JELMAGYARAZAT:**
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
 - BELTERÜLET HATÁRA
 - TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
 - TERVEZETT ÚT TENGELE
 - MEGSZÜNTETŐ JEL
 - TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK HATÁRA
 - ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
 - ÉPÍTÉSI VONAL
 - 5- ELŐKERT MÉRETE
 - BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
 - VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:**
- LF-0-30-4.5-800 FALUSIAS LAKÓTERÜLET OLDALHATÁRON ÁLLÓ, BEÉP % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEKMÉRET
 - VI-SZ-30-7.5-1000 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET SZABADON ÁLLÓ, BEÉP % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEKMÉRET
 - GK-SZ-30-7.5-1500 KER. SZOLG. GAZDASÁGI TERÜLET SZABADON ÁLLÓ, BEÉP % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEKMÉRET
 - Ü-SZ-15-4.5-2000 ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET SZABADON ÁLLÓ, BEÉP % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEKMÉRET
 - K-K-SZ-15-K-K KÜLÖNLEGES KASTÉLY TERÜLET SZABADON ÁLLÓ, BEÉP % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEKMÉRET
 - K-R-SZ-5-7.5-2000 KÜLÖNLEGES RENDEZVÉNY TERÜLET SZABADON ÁLLÓ, BEÉP % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEKMÉRET
 - K-T KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET
 - szt: 0,5 SZINTTERÜLET SÚRÚSÉG
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:**
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚTI
 - KERÉKPÁRÚT
 - Km KÖZMŰ TERÜLET
 - Ev-h TELEPÜLÉSVÉDELMI ERDŐ
 - Ev-i TÁJKÉPVÉDELMI ERDŐ
 - Eg GAZDASÁGI ERDŐ
 - Ee-b EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS, TURISZTIKAI RENDELTESETÜS ERDŐ
 - Z-Kk ZÖLDTERÜLET
 - Z-Kp ZÖLDTERÜLET
 - Z-S ZÖLDTERÜLET
 - Má MEZŐGAZDASÁGI ÁLTALÁNOS TERÜLET
 - Mko VÉDŐ MEZŐGAZDASÁGI KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ TERÜLET
 - Mk KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
 - V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
 - TELEPÍTENDŐ FASOR
 - MŰEMLÉK
- ERÓZIÓ, DEFLÁCIÓ ÉRZÉKENY TERÜLET HATÁRA**
- HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA**
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET**
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG**
- TERMÉSZETVÉDELMI, VÍZVÉDELMI ZÓNA HATÁRA**
- BUSZ** BUSZMEGÁLLÓ
- H** HELYI VÉDELEM ALÁ VONANDÓ ÉPÜLET
- P15** PARKOLÓ FÉRŐHELY
- R** RÉGÉSZETI LELŐHELY
- ZAJ ÉS REZGÉSVÉDELMI HATÁRA**

ZALABÉR
7359 j. ök. út

3. melléklet a 10/2006.(VIII.1.) önkormányzati rendelethez
módosította a .../2026.(...) önk. rendelet 1. melléklete/

Csehimindszent község Képviselő Testületének
10/2006. (VIII.1.) számú rendelete
Csehimindszent község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint
Helyi Építési Szabályzatáról
Egységes szerkezetben a 9/2011.(V.20.) és a .../2026.(...) módosító
rendeletekkel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

MODULOR TERVEZŐ ÉS MÉRNOKI SZAKTANÁCSADÓ KFT
9700 SZOMBATHELY, SZENT FLÓRIÁN KRT. 2.
TEL:94/509-244

MEGBÍZÓ: CSEHIMINDSZENT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

RAJZ MEGNEV: **BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV**

FELELŐS TERVEZŐ: **GERGYE PÉTER** MÉRETARÁNY: M 1:3000

TERVEZŐ MUNKATÁRS: TT1 18-0204 MSZ: 008/2026. RSZ: 10.

DÁTUM: 2026. JÚN.

Végső előterjesztői indokolás

A HÉSZ 1. melléklete (belterületi szabályozási terv) a 214/2, 218 hrsz. alatti ingatlanok területét befoglaló terület tekintetében nem tartalmaz építési övezeti meghatározást, ezért a rajzi feldolgozásból eredő hiányosság megszüntetéséről – az építési övezet és paraméterei meghatározásával – a képviselő-testület a módosítás útján gondoskodik. A szabályozási tervlapon feltüntetésre a területfelhasználás határvonala tévesen van jelölve a 214/2 hrsz telket érintően, mivel mindkettő oldala falusias lakóterület, ugyanakkor hiányzik a 90/4 hrsz és 218 hrsz zöldterület közpark övezet között.

A módosítás arra is irányul, hogy elősegítse az eredendő jogalkotó szándék megjelenítését és a jogbiztonság helyreállítását a rajzi feldolgozásból eredő hibás vagy hiányzó jelölések pótlásával.