



NÁDASD KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

9915 Nádasd, Kossuth L. u. 101.

Tel.: 94/524-014

Fax: 94/424-022

E-mail: polgarmester@nadasdki.hu

„BEFEKTETŐBARÁT TELEPÜLÉS”



Szám: N/ 180-1/2025.

Ügyintéző: Kuntner Ferenc főépítész

Telefon: 20/2627333

Tárgy: Nádasd településrendezési
eszközeinek módosítása – általános eljárás
záró szakasz véleménykérés (msz.: TT-
23310)

Vas Vármegyei Kormányhivatal

Állami Főépítési Iroda

Csemelyi Andrea állami főépítész asszony

E-Tér útján

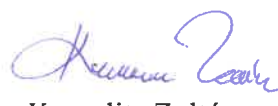
Tisztelt Állami Főépítési Iroda!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ezúton kezdeményezem Nádasd Község településrendezési eszközök módosítása záró szakaszát.

A terv egyeztetést általános eljárással indította az önkormányzat. A véleményezési szakasz lefolytatásra került. A képviselő-testület 68/2024.(XI.21.) határozatával zárta le a véleményezési szakaszt.

Kérem szíveskedjen záróvéleményét megadni!

Nádasd, 2025. február 12.


Karvalits Zoltán
polgármester





NÁDASD KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

9915 Nádasd, Kossuth L. u. 101.

Tel.: 94/524-014

Fax: 94/424-022

E-mail: polgarmester@nadasdkj.hu

„BEFEKTETŐBARÁT TELEPÜLÉS”



Szám: Nd/180-3...../2025
Ügyintéző: Kuntner Ferenc főépítész
Telefon: 20/2627333

Tárgy: Nádasd településrendezési
eszközeinek módosítása – általános eljárás
záró szakasz (msz.: TT-23310)

Vas Vármegyei Kormányhivatal

Állami Főépítész Iroda

Hivatali kapus rövid neve: VVKHAFI
KRID: 76887692

Tisztelt Csermelyi Andrea állami főépítész asszony!

A VA/ÁFI/259-2/2025. iktatószámú nyilatkozatában hiánypótlásra szólított fel.

A dokumentáció „4_Terviratok” mappájának „5_Véleményezési szakasz nyilatkozatok” mappája kiegészítésre került az E-tér felületen kívül Hivatali kapun keresztül kapott nyilatkozatokat tartalmazó „Hivatali kapun érkezett nyilatkozatok” mappával.

Nyilatkozom, hogy a véleményezési szakaszban a csatolt „bevont_szemelyek.pdf” fájlban szereplő szervek kerültek megkeresésre az E-TÉR rendszeren keresztül. A fájlt az E-Tér rendszer generálta, azon módosítást nem tettünk.

A dokumentációt a kért hiánypótlás anyagával kiegészítettük, valamint külön mappában is szerepel a hiánypótlás anyaga.

Nyilatkozom, hogy az alábbi táblázatban szereplő megkeresett szervek részéről milyen felületen érkezett nyilatkozat.

Bevont szerv	Nyilatkozott/ nem nyilatkozott
Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Nem nyilatkozott
Országos Atomenergia Hivatal	Nem nyilatkozott
Országos Vízügyi Főigazgatóság	E-TÉR rendszerben nyilatkozott
Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	Nem nyilatkozott

Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Vízrendezési és Öntözési Osztály	E-TÉR rendszerben nyilatkozott
Halogy Községi Önkormányzat	Nem nyilatkozott
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	E-TÉR rendszerben nyilatkozott
Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	E-TÉR rendszerben nyilatkozott
Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	Nem nyilatkozott
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály	E-TÉR rendszerben és hivatali kapun is nyilatkozott
Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	Hivatali kapun keresztül nyilatkozott
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	Nem nyilatkozott
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	E-TÉR rendszerben nyilatkozott
Hegyháthodász Községi Önkormányzata	Nem nyilatkozott
„M9” Térségi Fejlesztési Tanács	Nem nyilatkozott
Szőce Községi Önkormányzat	Nem nyilatkozott
Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály	Nem nyilatkozott
Vas Vármegyei Rendőrfőkapitányság	Nem nyilatkozott
Vas Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály	Nem nyilatkozott
Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Hivatali kapun keresztül nyilatkozott
Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	Nem nyilatkozott
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti Főosztály Soproni Hatósági Iroda	E-TÉR rendszerben nyilatkozott
Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	Hivatali kapun keresztül nyilatkozott
Vaspör Község Önkormányzata	Nem nyilatkozott
Vas Megyei Önkormányzat	Nem nyilatkozott
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	E-TÉR rendszerben nyilatkozott
Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály	E-TÉR rendszerben nyilatkozott
Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	Hivatali kapun keresztül nyilatkozott
Nemzeti Népegészségügyi Központ (NNK)	E-TÉR rendszerben nyilatkozott
Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Nem nyilatkozott
Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	E-TÉR rendszerben és hivatali kapun is nyilatkozott
Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Hivatali kapun keresztül nyilatkozott
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály Repülőtéri Osztály	Nem nyilatkozott

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi. Hatósági. Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Nem nyilatkozott
Országos Környezetvédelmi Tanács	Nem nyilatkozott
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Nem nyilatkozott

Kérem szíveskedjen hiánypótlást elfogadni és záró szakaszt elindítotttnak tekinteni.

Nádasd, 2025. március 21.



Karvalits Zoltán
polgármester



Tisztelt Véleményezők!

Az alátámasztó javaslat a **TT-23310_Nádasd Rt mód_záró szakasz.zip** fájl-ban megtalálható.

Az E-tér rendszerről korábban érkezett észrevétel, hogy a véleményezők nem látják az összes feltöltött fájlt. Ennek kiküszöbölésére a teljes dokumentációt egy fájlba tömörítettük.

A tömörített fájl a teljes tervdokumentációt tartalmazza az alábbi fájlrendszerben:

TT-23310_Nádasd Rt mód_véleményezési szakasz.zip

Mappa név/almappa név/almappa név/fájl név	fájl dokumentum típusa
1_Megalapozó, alátámasztó	
TT-23310_Megalapozó, alátámasztó leírás.pdf	Megalapozó munkarészek, alátámasztó javaslat, módosítás szöveges ismertetése
2_Szerk terv módosítás	
2.4-M2_Szerkezeti terv módosítás.pdf	Településszerkezteti tervlap módosítás
Szerk terv határozat.pdf	Településszerkezteti terv módosítás határozattervezete
3_HÉSZ, Szabályozási terv módosítás	
4.3.-M2 Szab terv.pdf	szabályozási tervlap
HÉSZ 3. melléklet_korrektúrás.pdf	HÉSZ módosuló 3. melléklete korrektúrázva
HÉSZ 3. melléklet.pdf	HÉSZ módosuló 3. melléklete
Hész módosítás korrektúrás.pdf	A hatályos Helyi Építési Szabályzatban korrektúrázva mutatja a módosításokat
HÉSZ módosítás rendelettervezet.pdf	Helyi építési Szabályzat rendelet módosítás tervezete Loclex rendszeren átfuttatva
4_Terviratok	
ÁFI záró véleménykérés.pdf	Polgármester véleménykérő levele
0_módosító döntések	
26-2023.pdf	26/2023.(VI.20.) határozat
27-2023.pdf	27/2023.(VI.20.) határozat
28-2023.pdf	28/2023.(VI.20.) határozat
29-2023.pdf	29/2023.(VI.20.) határozat
30-2023.pdf	30/2023.(VI.20.) határozat
előterjesztés 2023-04	
Nádasd E 1.pdf	2023. április 25-i képviselő-testületi ülés előterjesztés
Előterjesztés 2024-08, új megalapozó döntés	
45_Döntés a HÉSZ 4§ (4) ba módosításról-1.pdf	5. módosítási pont támogató döntés
46_49_2023. határozat módosítása.pdf	49/2023.(VI.20.) határozat módosítása
TT-23310_alátámasztó tartalom főép nyilatkozat MÓDOSÍTOTT.pdf	módosított főépítési feljegyzés, a 46/2024. (VIII.08.) önkormányzati határozat melléklete
1_Megalapozó döntés, főép feljegyzés	

49_2023. (VI.20.) számú határozat.pdf	A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ előírásai szerint hozott döntés és főépítési feljegyzés
TT-23310_alátámasztó tartalom főép nyilatkozat.pdf	települési főépítési feljegyzés a szükséges megalapozó és alátámasztó munkarészekről
2_Előzetes környezeti értékelés nyilatkozatok	
Agrárügy Növény- és Talajvéd. vélemény.pdf	A 2/2005. (I.11.) Kormány rendelet 4.§ (2) bekezdés alapján kiküldött vélenykérésre a környezeti értékelés szükségességéről kapott nyilatkozat a környezet védelméért felelős szervektől
Agrárügyi Erdészeti O. vélemény.pdf	
Állami Főépítész véemény.pdf	
BP.-i Népegészségügyi Főo. vélemény.pdf	
Földhiv. Főoszt. vélemény.pdf	
Katasztrófavéd. vélemény.pdf	
Környezet és termvéd. vélemény.pdf	
Környezetvéd. és Hulladékgazd. vélemény.pdf	
Népegészségügyi Főosztály Vas Vm. vélemény.pdf	
Őrségi Nemzeti P. vélemény.pdf	
SZTFH vélemény.pdf	
3_Döntés a környezeti értékelésről	
40-2024.(VI.19.).pdf	A környezeti értékelés készítéséről/nem készítéséről hozott kt. döntés
4_Döntés az új beépítésre sz. kijelölésről	
42_rend terv mód_beépítésre szánt területek kij.pdf	Új beépítésre szánt területről hozott Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint előírt döntés
UBSZ-1.pdf	Új beépítésre szánt terület kijelölés megfeleltetését mutató helyszínrajz
5_Véleményezési szakasz nyilatkozatok	Véleményezési szakaszban érkezett véleményezésr jogosult szervek nyilatkozatai
6_Partnerségi egyeztetés dokumentumai	Partnerségi feljegyzés, hirdetmény
7_véleményezési szakasz után módosító döntések	66/2024.(XI.21.) határozat 67/2024.(XI.21.) határozat a megalapozó döntés kiegészítéséről módosított főépítési feljegyzés tulajdonosi nyilatkozatok a zöldfelületi cseréhez Előterjesztés a XI.21-én tartott testületi döntéshez
8_véleményezési szakasz lezáró döntés	68/2024.(XI.21.) határozat a véleményezési szakasz lezárásáról

Németh Eszter

Németh Eszter
településtervező
TT 08-0597
SZTT 08-0597



Trend-Terv
Településtervező Iroda

9081 Győrújbarát, Fő u. 26.
Tel: +36 20/476-2998
trendterv@trendterv.hu



Nádasd

Településrendezési terv módosítása

Általános eljárás – Záró szakasz

Msz.: TT-23310

2025. február 12.



Nádasd

Településrendezési terv módosítása

Msz: TT-23310

Aláíró lap - Jogosultsági számok:

Települési főépítész: **Kuntner Ferenc**

Tervező:

Településtervezési:
szakterület

Németh Eszter
okl. településmérnök
TT 08-0597

.....

Társtervező:

Településtervezési:
szakterület:

Otoltics Anita
okl. településmérnök

.....

Közlekedés szakági tervező:

Tóth Csaba
építőmérnök, településmérnök
TKö 08-0879

.....

Zöldfelületi
és tájrendezési tervező:

Pintér Gabriella
okl. kertészmérnök
TK 08-0373

.....

Tartalomjegyzék

1.	Előzmények, a tervezés folyamata	5
2.	Megalapozó és alátámasztó munkarészek	7
2.1.	A rendezési terv módosítással érintett területek	7
2.2.	Módosítások ismertetése	8
2.3.	A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata	18
	Országos Területrendezési Terv (OTRT)	18
	Vas Megyei Területrendezési Terv	24
	Új beépítésre szánt terület kijelölés jogszabályi megfelelése miatt szükséges módosítás	29
2.4.	Biológiai aktivitás érték változása	32
2.5.	Közlekedési javaslatok	32
2.6.	Közművesítés	34
2.7.	Táji, természeti adottságok, zöldfelületi rendszer változása	35
3.	Településképi rendelettel való összhang bemutatása	37

Jóváhagyandó munkarészek

Nádasd Községi Önkormányzat Képviselő-testületénekönkormányzati határozata
a Településszerkezeti Terv módosításáról

Településszerkezeti Terv módosítás M 1: 10 000

Nádasd Községi Önkormányzat Képviselő-testületénekönkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Szabályozási Terv M 1: 10 000

Terviratok

- Rendezési eszköz módosítását megalapozó döntés
- Önkormányzati főépítész alátámasztó tartalmat meghatározó feljegyzése
- Környezeti értékelés szükségességéről előzetes nyilatkozatok
- Döntés a környezeti értékelés készítéséről
- Véleményezési szakasz nyilatkozatai
- Partnerségi egyeztetés iratai
- Vélemények figyelembevételével hozott döntések

1. Előzmények, a tervezés folyamata

Nádasd érvényben lévő településrendezési eszközei:

- 14/2020.(III.04.) önkormányzati határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió,
- 15/2020.(III.04.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv,
- 5/2020.(III.05.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatról (továbbiakban HÉSZ).

Nádasd Község önkormányzata módosítani kívánja a településrendezési eszközeit.

A módosítás tartalma szerint *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti, **általános eljárás** szerint folytatható le.

A tervezett módosítás

- Településszerkezeti terv módosítást - igényel,
- Helyi Építési szabályzat módosítást - igényel,
- Szabályozási tervlap módosítást - igényel.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (1) szerint a polgármester az önkormányzat településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát - a 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően - az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezte.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés szerint az önkormányzat az előírt szervek nyilatkozatát kérte, hogy szükségesnek tartják-e jelen településrendezési tervi eszköz módosítás esetén a környezeti vizsgálat elkészítését. Várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

Nyilatkozatot adott:

- Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
- Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály
- Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
- Vas Vármegyei Kormányhivatal
- Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
- Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

Környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását egyik véleményező sem tartja szükségesnek.

Nádasd Község Önkormányzata képviselő-testülete 40/2024. (VI.19.) számú határozatában úgy döntött, hogy környezeti értékelés a rendezési terv módosításhoz nem készül.

Nádasd Község Önkormányzata lefolytatta a véleményezési szakaszt.

Az eljárás véleményezési szakaszában a megkeresettek közül a következők nyilatkoztak:

- Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
- Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Vas Vármegyei Kormányhivatal Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ
- Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály
- Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda

A véleményezési szakaszban beérkezett észrevételek közül kifogást emelő észrevétel a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda részéről érkezett. Nádasd község önkormányzata az Állami Főépítész Iroda véleményéről 68/2024.(XI.21.) határozatában döntött. A döntéssel a képviselő-testület a véleményezési szakaszt is lezárta.

2. Megalapozó és alátámasztó munkarészek

2.1. A rendezési terv módosítással érintett területek



2.2. Módosítások ismertetése

1. módosítás

Petőfi S. utcai zöldterület csökkenése, falusias lakóterület kijelölése

Érintett terület: Nádasd, Petőfi S. utca, 759, 758, 757 hrsz-ú területek

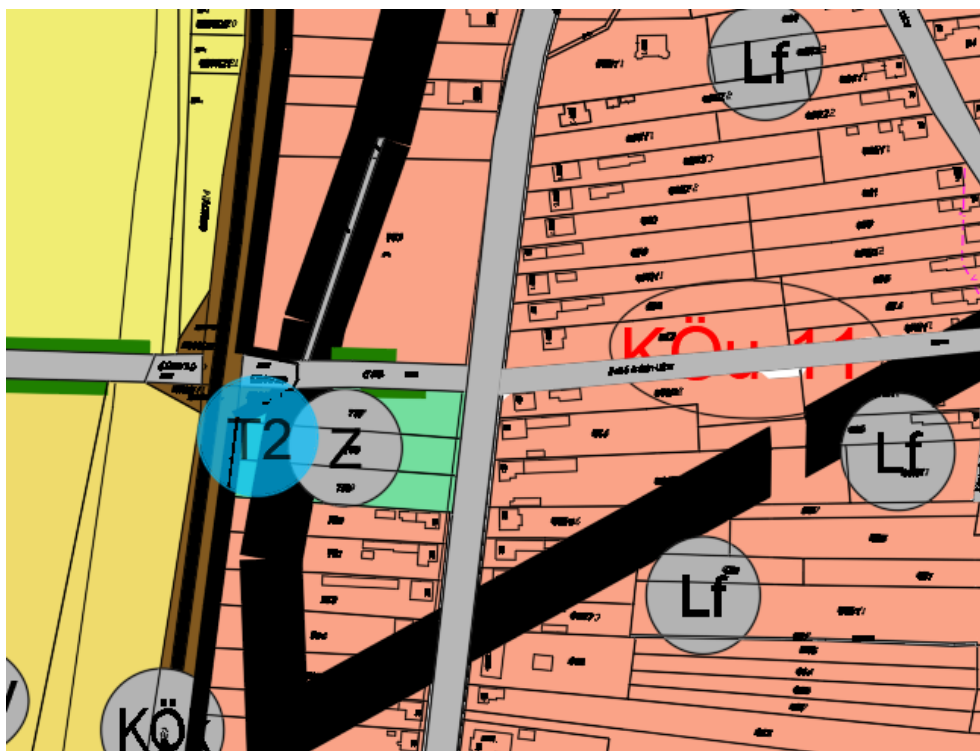


A terület a légifotón

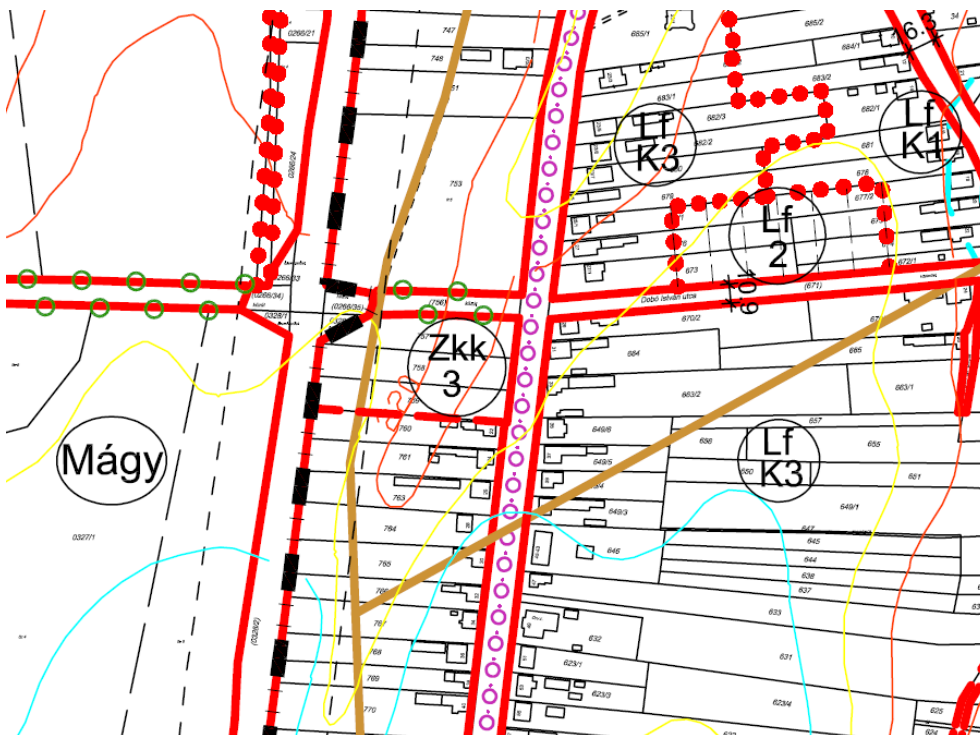
A módosítás bemutatása:

A módosítás tárgya a Petőfi S. u., 757, 758, 759 hrsz-ú ingatlanokok lévő Zkk-3 jelű zöldterület csökkentése és az ingatlanok Petőfi utca felőli részének 60 m mélységben falusias lakóterületi besorolása.

Az érintett terület a szomszédos Lf K3 építési övezetbe kerül át.



részlet a hatályos szerkezeti tervből



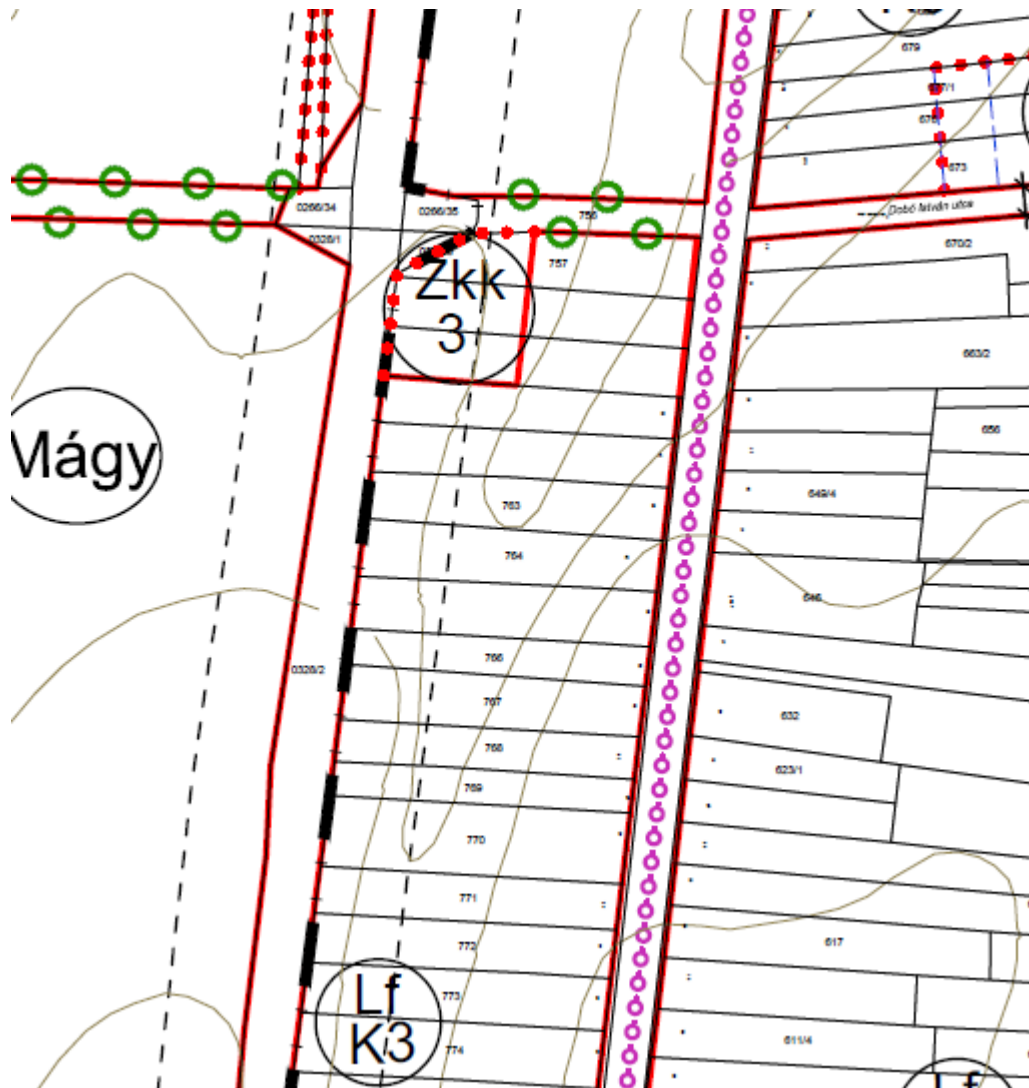
részlet a hatályos szabályozási tervből

Szabályozási koncepció:

A módosítással érintett terület Lf-K3 övezetbe kerül át.

Az övezeti előírások:

- *Beépítési mód: oldalhatáronálló*
- *Legkisebb telekterület: 500 m²*
- *Legkisebb telekszélesség: 14 m*
- *Legkisebb zöldfelület: 60%*
- *Legnagyobb beépíthetőség: 30%*
- *Terepszint alatti legnagyobb beépíthetőség: 30%*
- *Legkisebb épületmagasság: 3,5 m*
- *Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m*



módosuló szabályozási terv részlet

2. módosítás

Bajcsy-Zsilinszky utca szabályozási szélességének módosítása

Érintett terület: Nádasd, Bajcsy-Zsilinszky u. déli oldalának szabályozása (388/2 hrsz)

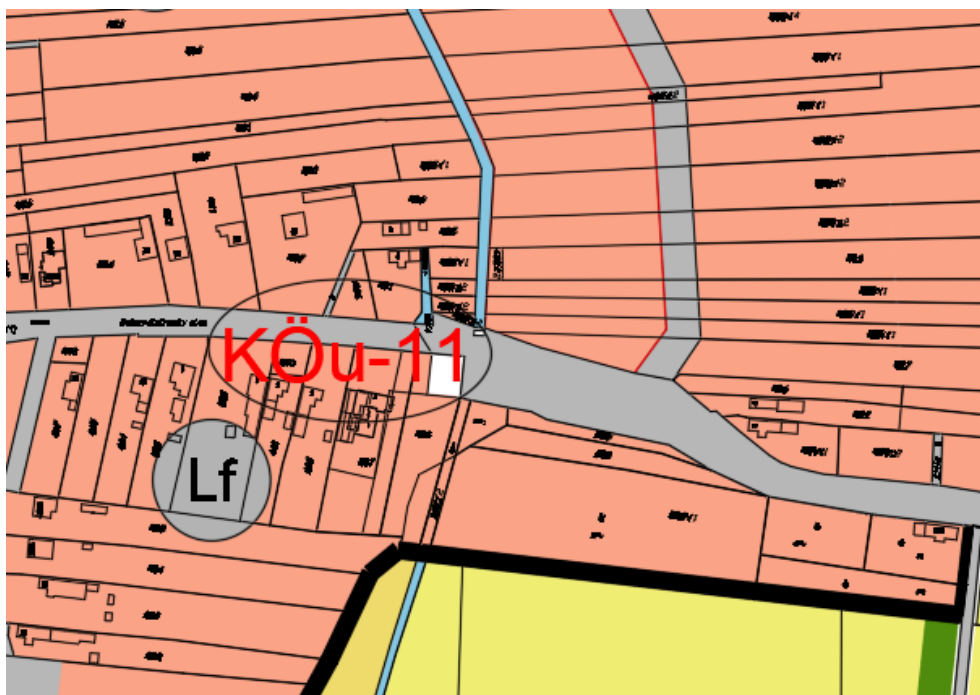


A terület a légifotón

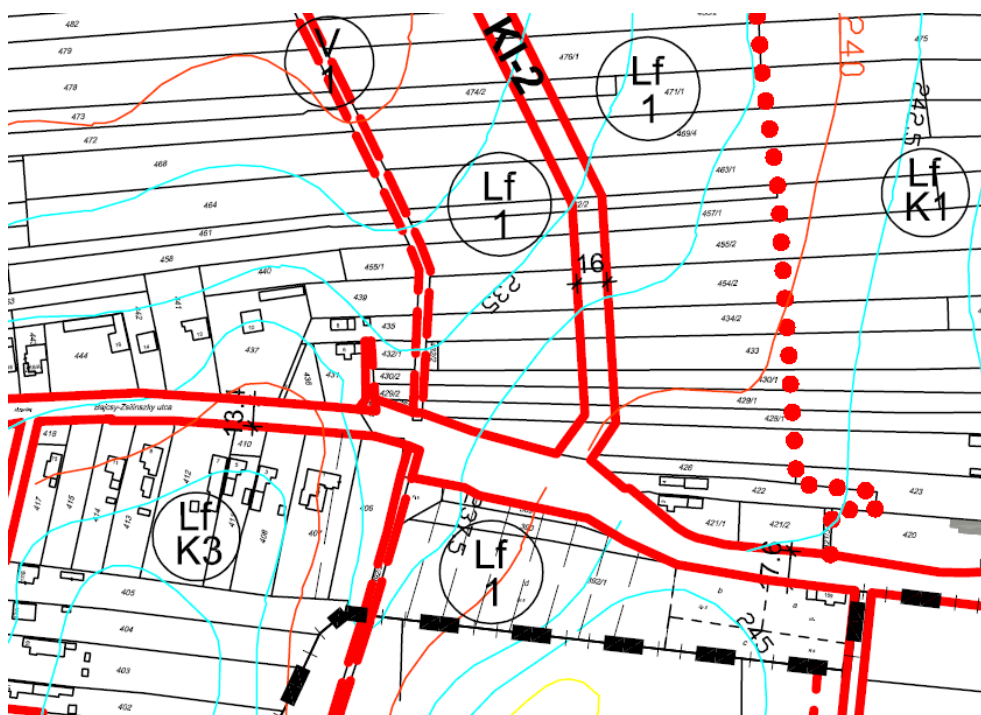
A módosítás bemutatása:

Bajcsy-Zsilinszky utca (388/2 hrsz) 389 hrsz-ú ingatlan melletti hatályos szabályozási szélessége meghaladja a 30 m-t. A terület Lf-1 övezeti besorolást kapott. Az önkormányzat a Bajcsy-Zsilinszky utca telekhatárának vonalvezetését ki kívánja egyenesíteni és a leválasztott részt az Lf-1 övezethez kívánja csatolni. A szabályozási vonal korrekcióval 770 m²-es terület kerül át a KÖu övezetből Lf-1 övezetbe.

A módosítás a szabályozási vonal kialakult állapothoz történő igazítása.



részlet a hatályos szerkezeti tervből



részlet a hatályos szabályozási tervből



módosuló szabályozási terv részlet

3. módosítás

343 hrsz-ú közút szabályozási vonalának kialakult állapothoz való igazítása, a 345/5 hrsz-ú területet átvágó utak kiszabályozásának felülvizsgálata.

Érintett terület: Nádasd, Hegyhátsáli út – Temető utca tömbje



A terület a légifotón

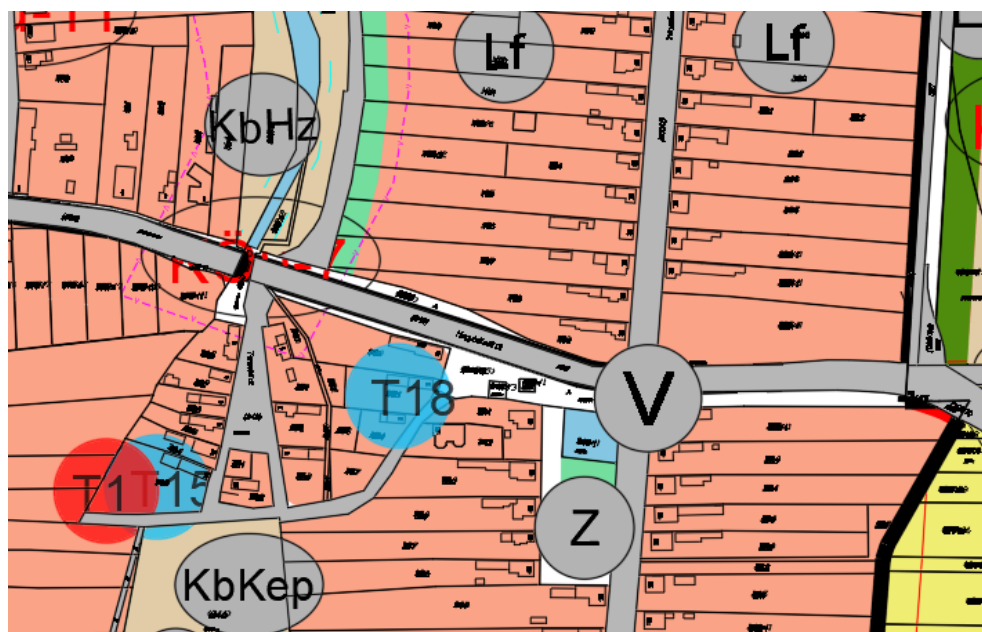
A módosítás bemutatása:

A módosítás célja a Hegyhátsáli út kiteresedésének rendezése a Tánácsics Mihály utca csatlakozásának környezetében. A 345/5 hrsz-ú terület teljes területével KÖu övezetbe került besorolásra. A területen jelenleg egy úszótelken (345/1 hrsz.) egy üzlet található. A terület keleti területrésze zöldterületként funkcionál. A közterület körbeveszi a 345/3 hrsz-ú vízmű telket. A módosítás célja a 345/5 hrsz-ú területből falusias lakóterületként egy telek leválasztása a meglévő üzlet körül, a telek keleti részén lévő terület zöldterületté történő átminősítése. A módosítás célja továbbá a 343 hrsz-ú út (Temető utca) merőleges kikötése a Hegyhátsáli útra.

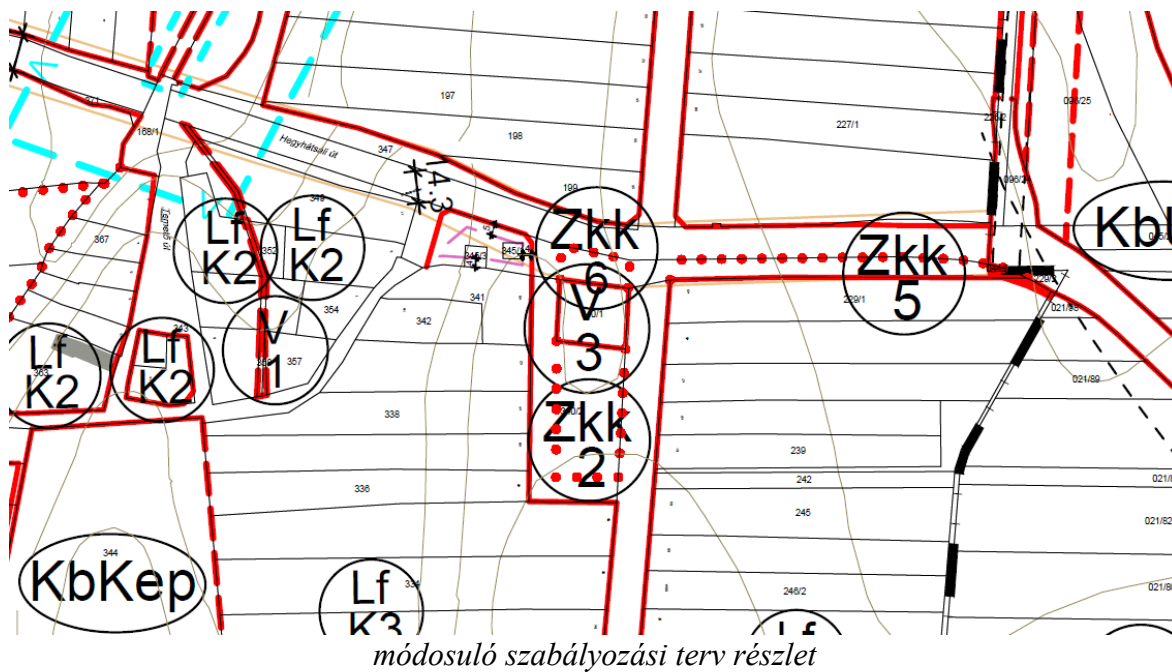
A módosítás keretében felülvizsgálatra kerül a 343 hrsz-ú út (Temető utca) szabályozási szélessége is mivel a tervezett szabályozási vonal már megépített kerítéseket érint. A szabályozási vonal a kialakult kerítések vonalára kerül vissza. A kialakult szűk utca kerítéseinek bontása nem életszerű, a kiszabályozás fenntartása nem indokolt. Forgalomtechnikai megoldásként, egyirányúsítás javaslata mellett a szabályozási vonalat a kialakult telekhatárookra tervezni visszahelyezni az önkormányzat.



részlet a hatályos szabályozási tervből



részlet a hatályos szerkezeti tervből



4. módosítás

Hész 21.§ (2) bekezdése a) pontjának módosítása

Lakossági kérelmet megvizsgálva az önkormányzat úgy döntött, hogy a HÉSZ alábbi előírását meg kívánja szüntetni:

21.§

(2) Az Mkl jelű övezetre vonatkozó építési előírások:

a) Az övezetben csak kert, gyümölcsös, szőlő művelési ágban lévő, legalább a telek teljes területének 50%-ára kiterjedően valamelyik ágban művelt, aktív gazdasági hasznosítású telek építhető be.

Fenti előírás művelésből kivett zártkerti telek esetén nem teljesíthető, az előírás törlése mellett döntött a testület.

5. módosítás

Hész 4.§ (4) bekezdés ba) pontjának módosítása

Lakossági kérelmet megvizsgálva az önkormányzat úgy döntött, hogy a HÉSZ alábbi előírását felül kívánja vizsgálni:

4.§

(4) A telekalakítás szabályai:

a) Telekalakítás során nyeles telket létrehozni nem lehet.

b) Az LfK-1 és LfK-2 jelű építési övezetekben:

ba) A kialakult telekszélességek megtartandók, legfeljebb 1,0m szélességig terjedő telekhatár kiigazítás engedélyezhető.

bb) Tömbbelső feltárás esetén a meglévő utcára nyíló telek megmaradó mélysége legalább 40,0m kell legyen.

c) Az LfK-3 és LfK-4 jelű építési övezetekben telekalakításkor a keletkező új telkek szélessége legalább/legfeljebb 14,0m/30,0m, mélysége legalább 35,0m kell legyen.

d) Kertes mezőgazdasági területen:

da) Az MK-1 jelű övezetben telekrendezés során kialakítható telek területe min 1000 m², szélessége 12,0 m, mélysége 60,0 m.

db) Az MK-2 jelű övezetben telekrendezés során kialakítható telek területe min. 750 m², szélessége 15,0 m, mélysége 40,0 m.

Több esetben fordultak már lakossági kérelemmel az önkormányzathoz, hogy a hosszú telkek hátsó részét a szomszédos gazdálkodással foglalkozó telektulajdonos megvásárolná, és a saját telkéhez csatolná. Ezáltal egy „L” vagy „T” alakú telekforma jönne létre. Fenti előírások alapján a településképi szempontból irreleváns telekalakítások nem tudnak megvalósulni. A módosítás célja fenti előírások felülvizsgálata és a szakmai érvek előtérben tartása mellett, lakosságbarát előírás meghatározása.

2.3. A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

A településfejlesztési koncepció során a következő területrendezési dokumentumok kerültek figyelembevételre:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTRT)
- Vas Megye Területrendezési Terve, Vas Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelete

Országos Területrendezési Terv (OTRT)

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak.

A törvény meghatározza Magyarország területének elsődleges területfelhasználási kategóriáit, közlekedési és egyéb nyomvonalas fő infrastruktúra hálózatát, valamint védelmi és korlátozási övezeteit.

Nádasdra vonatkozóan a következő országos jelentőségű műszaki és infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket tartalmazza az ország szerkezeti terve:

- Főút (Meglévő).



OTRT szerkezeti tervlapjának kivonata

Országos területfelhasználási kategóriák	
	Érdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	
	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejlesztendő repülőtér (meglévő)
	Országos kénékpárvonal
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)
Energetikai hálózatok és egyedi építmények	
	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)
Vízi létesítmények	
	VTT tározó (meglévő)
	VTT tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)
Hulladékgazdálkodási létesítmények	
	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)
Alaptérképi elemek	
	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

A tv. 11. §-a szerint az országos **területfelhasználási kategóriák** a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség,
- e) a sajátos területfelhasználású térség.

→ Nádasd a)-d) területfelhasználási térséggel érintett.

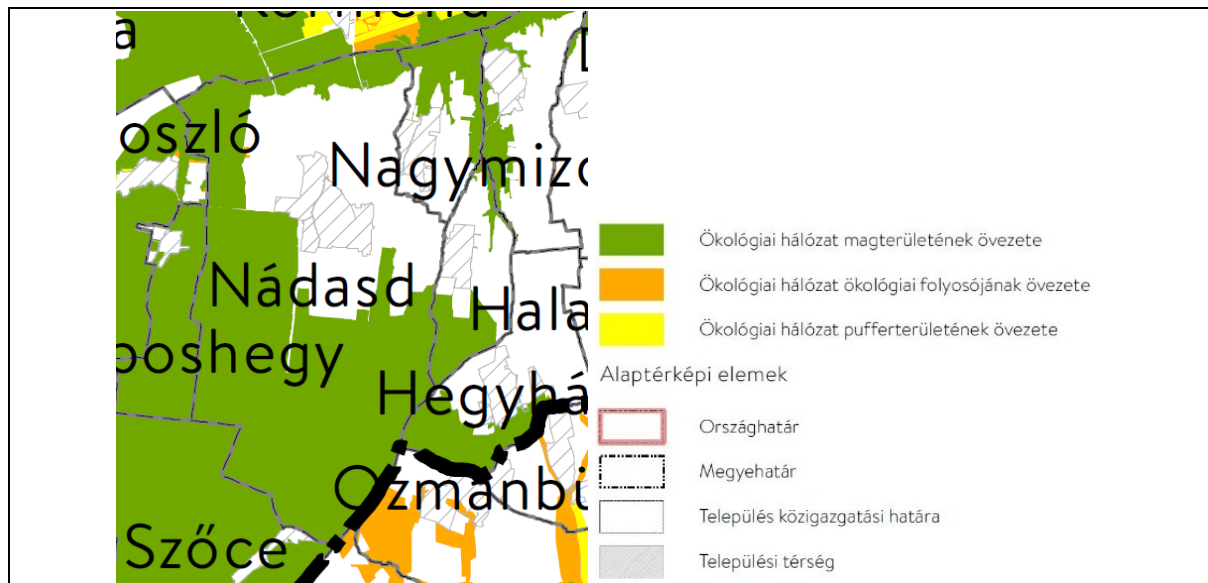
Település szerkezeti módosulással a 1. és a 3. számú módosítás jár. Mindkét módosítással területe a települési térség országos területfelhasználási kategóriába esik. Az OTRT 11.§ d) pontja szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Országos övezetekkel való összhang vizsgálata:

Országos övezetek	Nádasd közigazgatási területe érintett	A módosítást érinti
Ökológiai Hálózat magterületének övezete	X	-
Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete	X	-
Ökológiai Hálózat pufferterületének övezete	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	X	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	X	-
Erdők övezete	X	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	-
Tájképvédelmi terület övezete	X	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	X	X
Nagyvízi meder övezete	X	-
VTT-tározók övezete	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	X	-

Az **Országos Övezeti Terv** tervlapjait a tv. 3. melléklete tartalmazza, az alábbiak szerint:

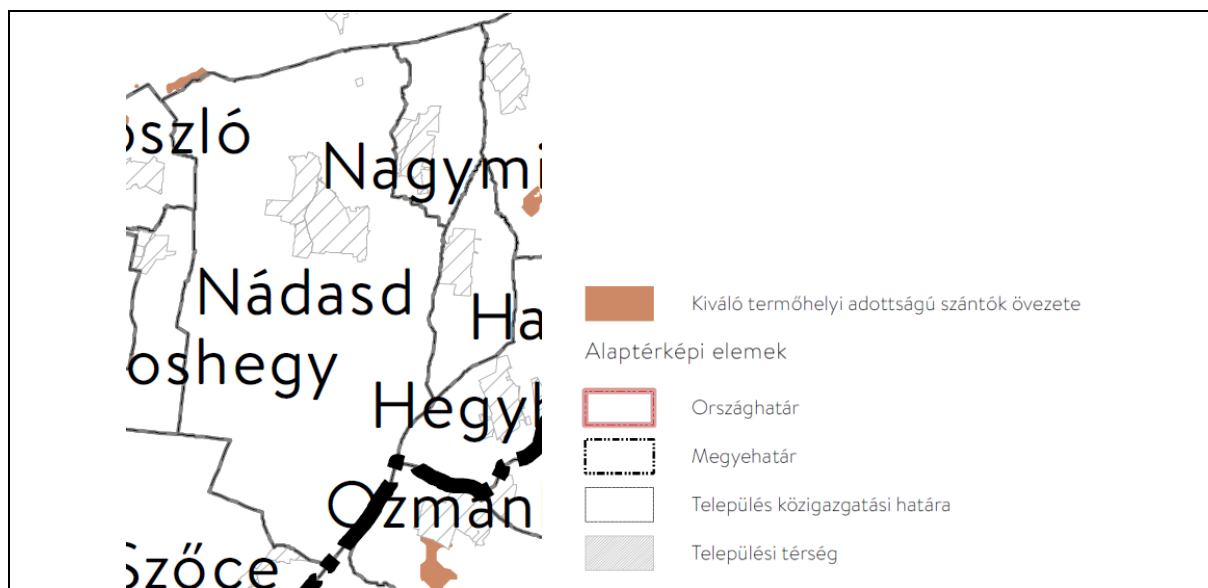
- a) 3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetét,



OTRT 3/1. számú övezeti tervlapjának kivonata

Nádasd ökológiai hálózat magterület és pufferterület övezetével érintett.
 A tervezési terület nem érinti az ökológiai hálózat területét.

- b) 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét,
 Nádasd kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével telekhatáron érintett.



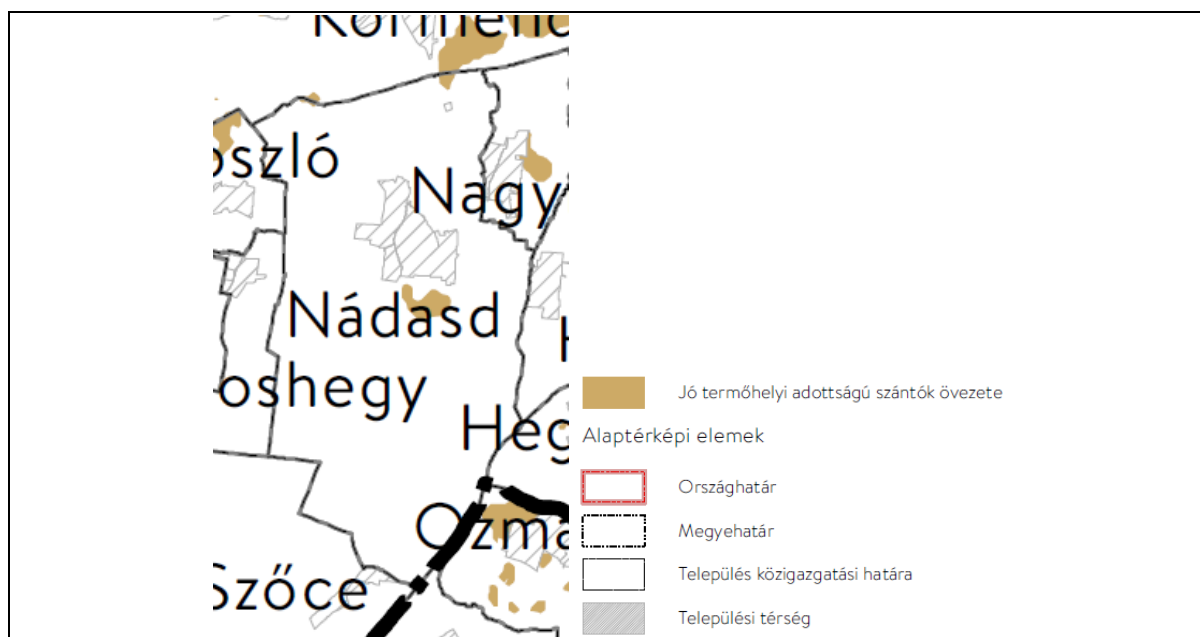
OTRT 3/2. számú övezeti tervlapjának kivonata

A tervezési terület nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének területét.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete:

Nádasd a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével érintett.

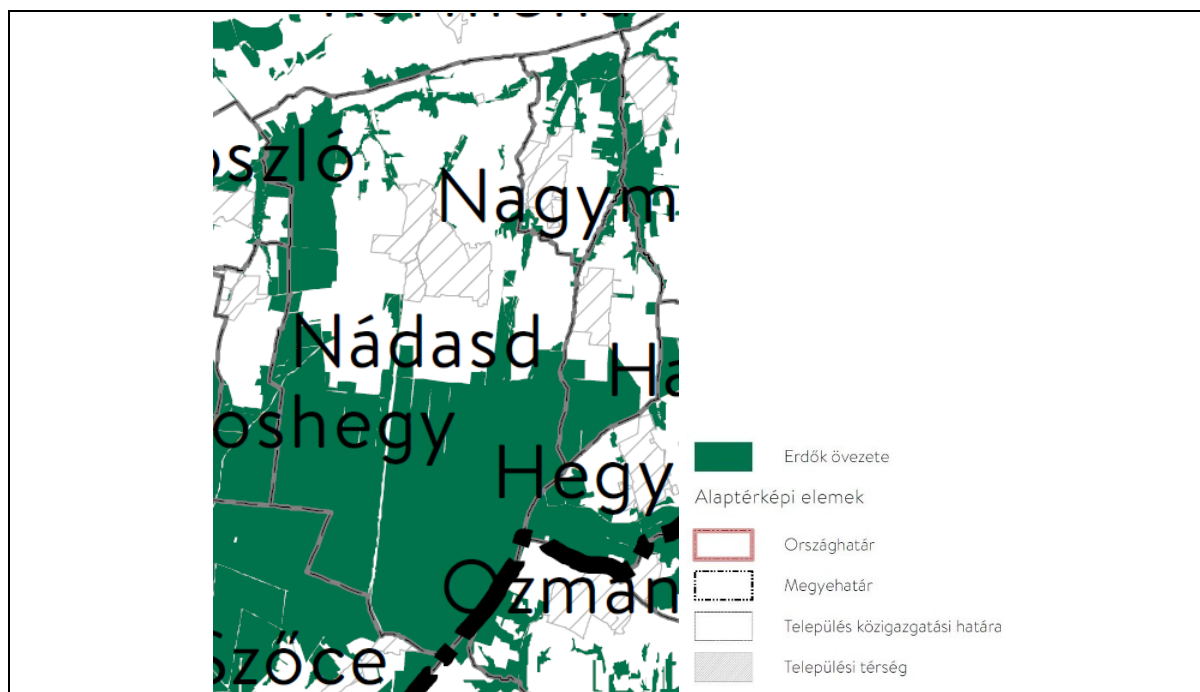
A tervezési terület nem érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének területét.



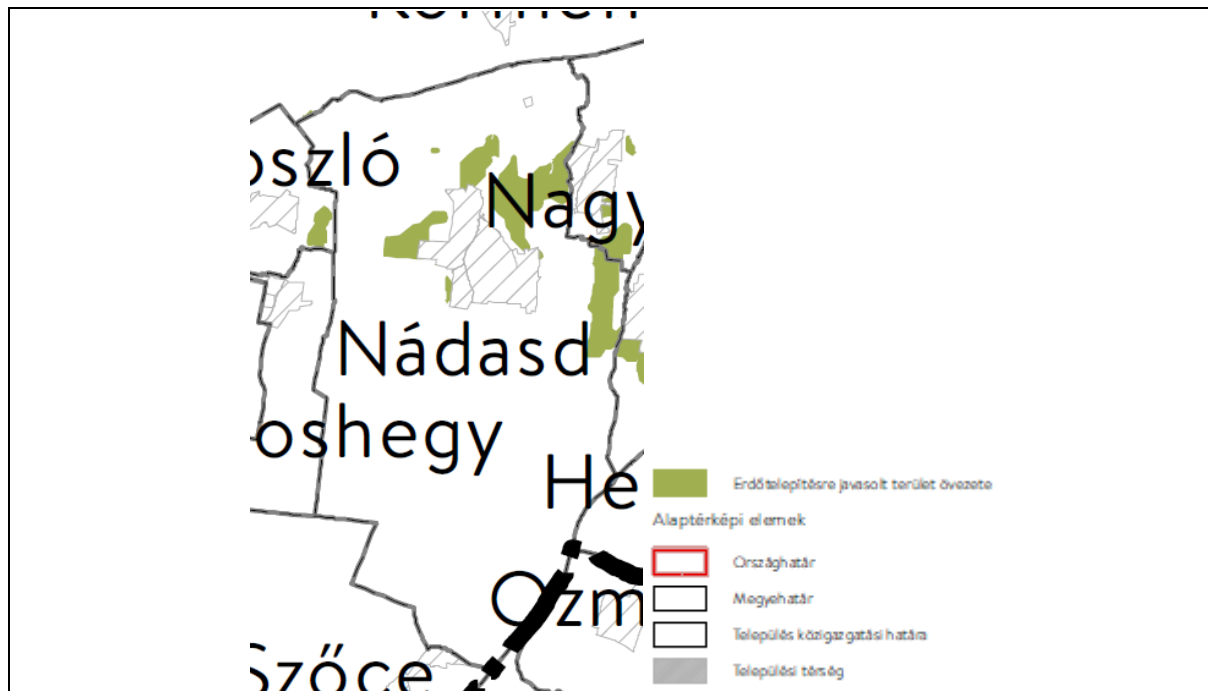
OTRT 1.melléklet tervlapjának kivonata

c) 3/3. melléklet az erdők övezetét,

Nádasd területe az erdők és az erdőtelepítésre javasolt területek övezetének területével érintett.



OTRT 3/3. számú övezeti tervlapjának kivonata



OTRT 2.melléklet tervlapjának kivonata

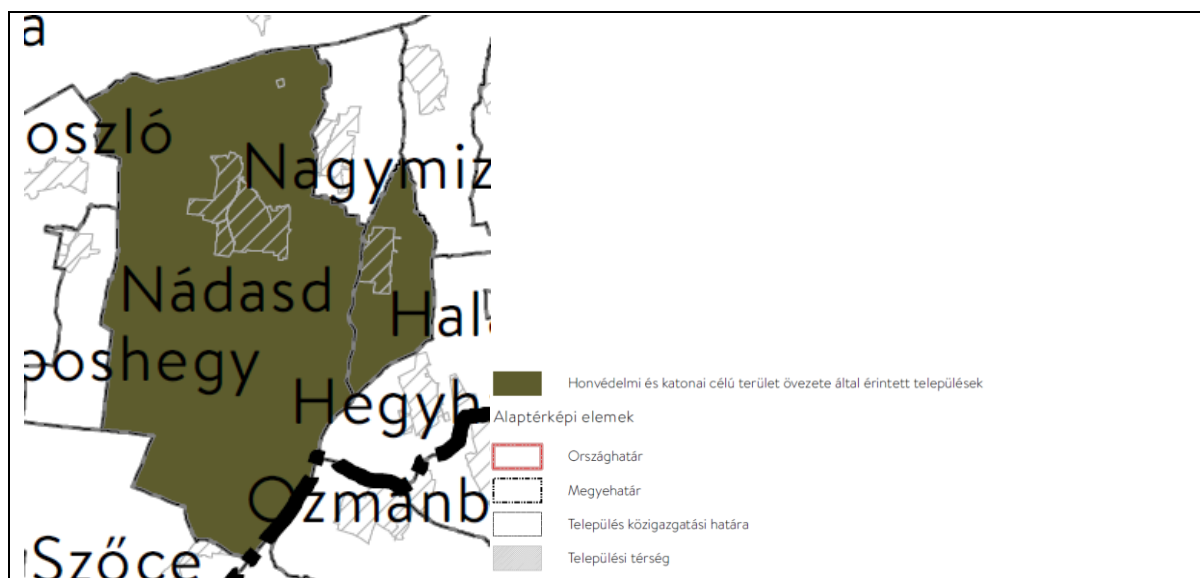
A tervezési terület nem érinti az erdők és az erdőtelepítésre javasolt területek övezetének területét.

- d) 3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket,

Nádasd világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével nem érintett.
A tervezési terület nem érinti a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetének területét.

- e) 3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket.

Nádasd a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések övezetével érintett.



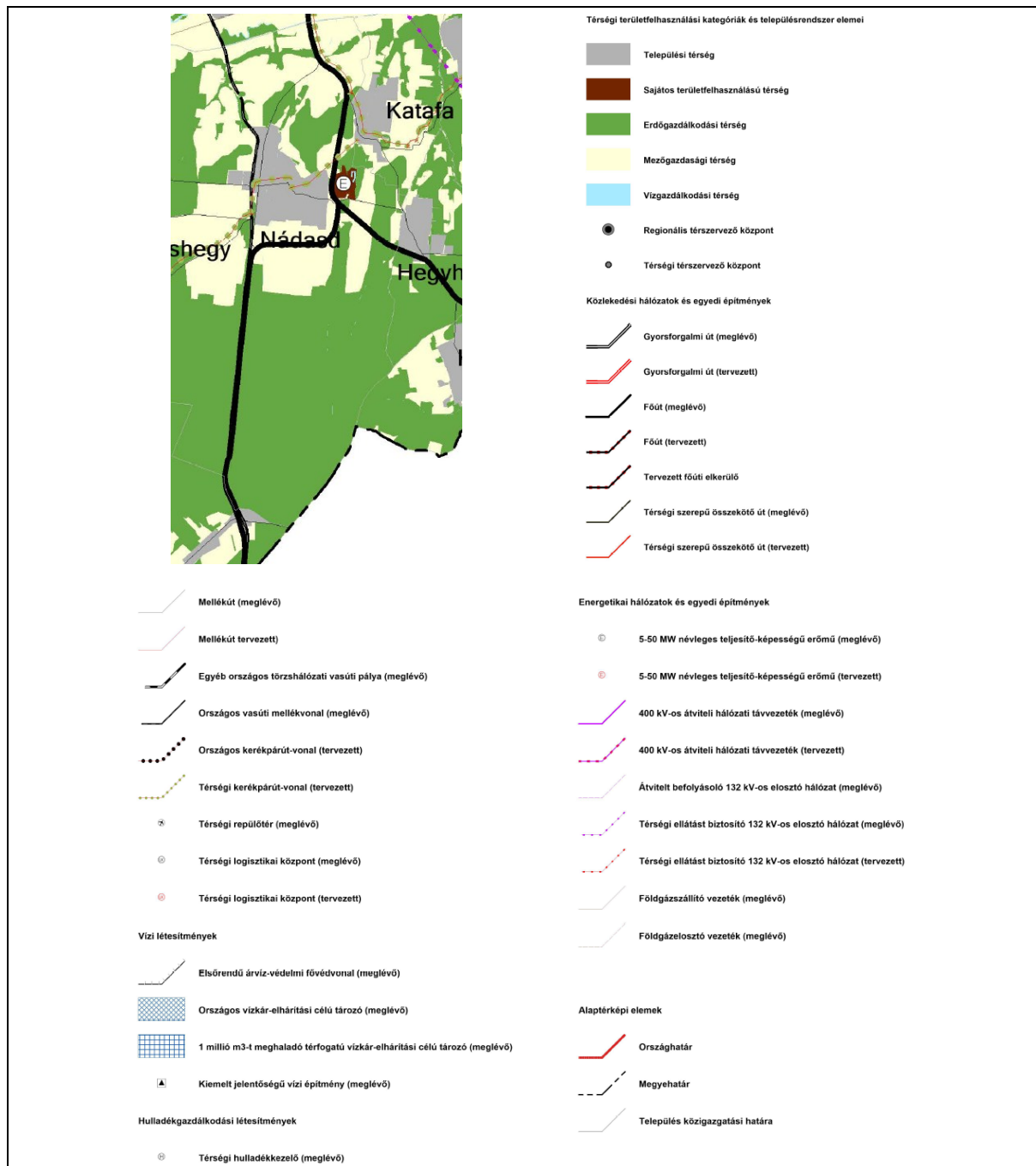
OTRT 3/5. számú övezeti tervlapjának kivonata

Vas Megyei Területrendezési Terv

A Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15) önkormányzati rendeletével került elfogadásra **Vas Megye Területrendezési Terve**. A rendelet 2021. március 2-án lépett hatályba.

Nádasdra vonatkozóan a következő műszaki és infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket tartalmazza a megye szerkezeti terve:

- főút (meglévő)
- térségi kerékpárút-vonal (tervezett)



Vas Megye Területrendezési Terve 2. melléklet tervlapjának kivonata

Vas Megye szerkezeti terve Nádasd területét az OTRT-vel összhangban hasonlóan települési, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térségbe sorolja.

A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

- az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni.
- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

A tervezett módosítás megfelel a fenti előírásoknak.

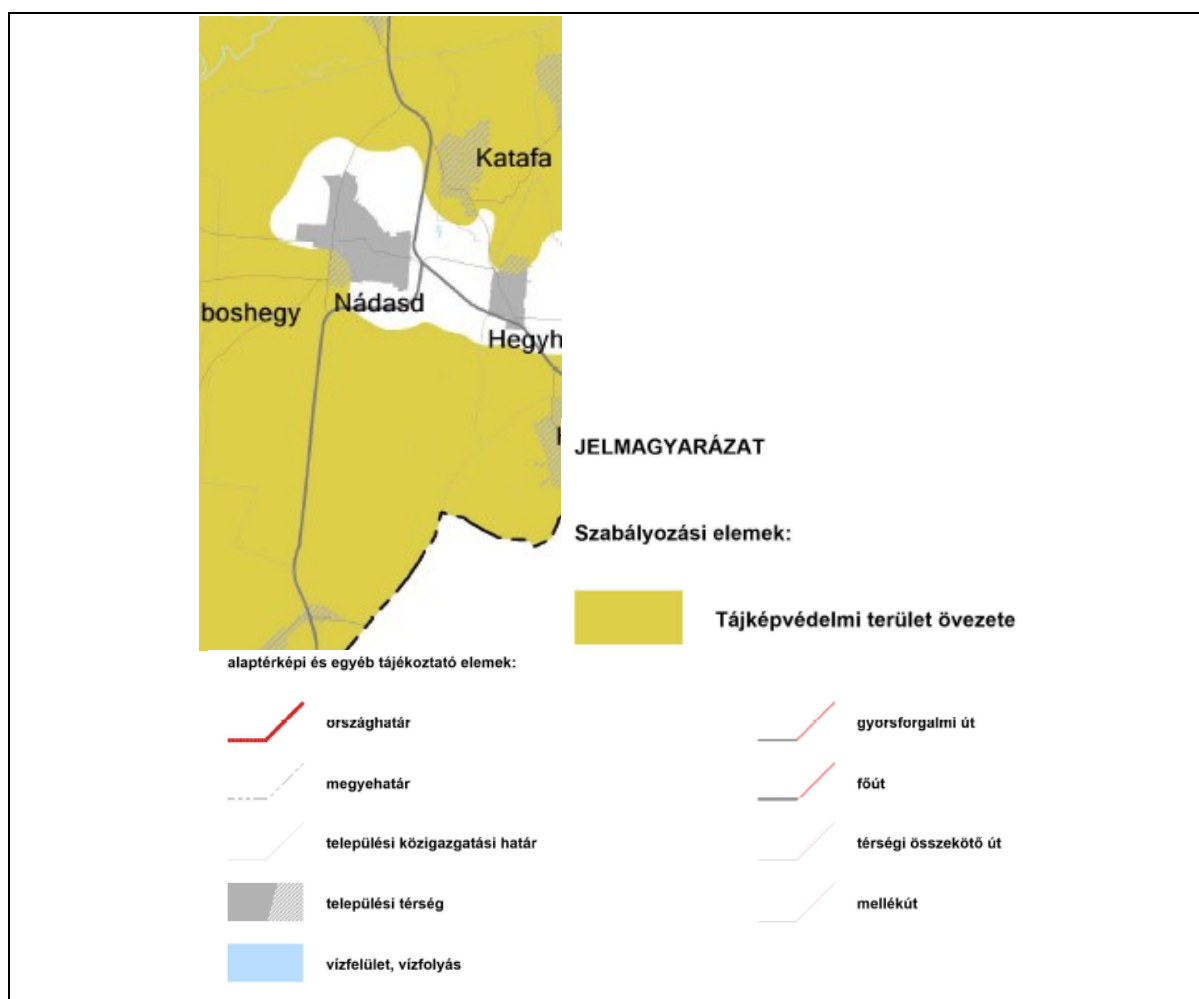
A teljes település rendezési tervi felülvizsgálata során az OTRT előírásait igazolni kell.

Megyei övezetekkel való összhang vizsgálata:

Vas megye térségi övezetek	Nádasd közigazgatási területe érintett	Tervezési terület érintett
Tájképvédelmi terület övezete	X	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	X	X
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	X	X
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	-	-
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X	X
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-

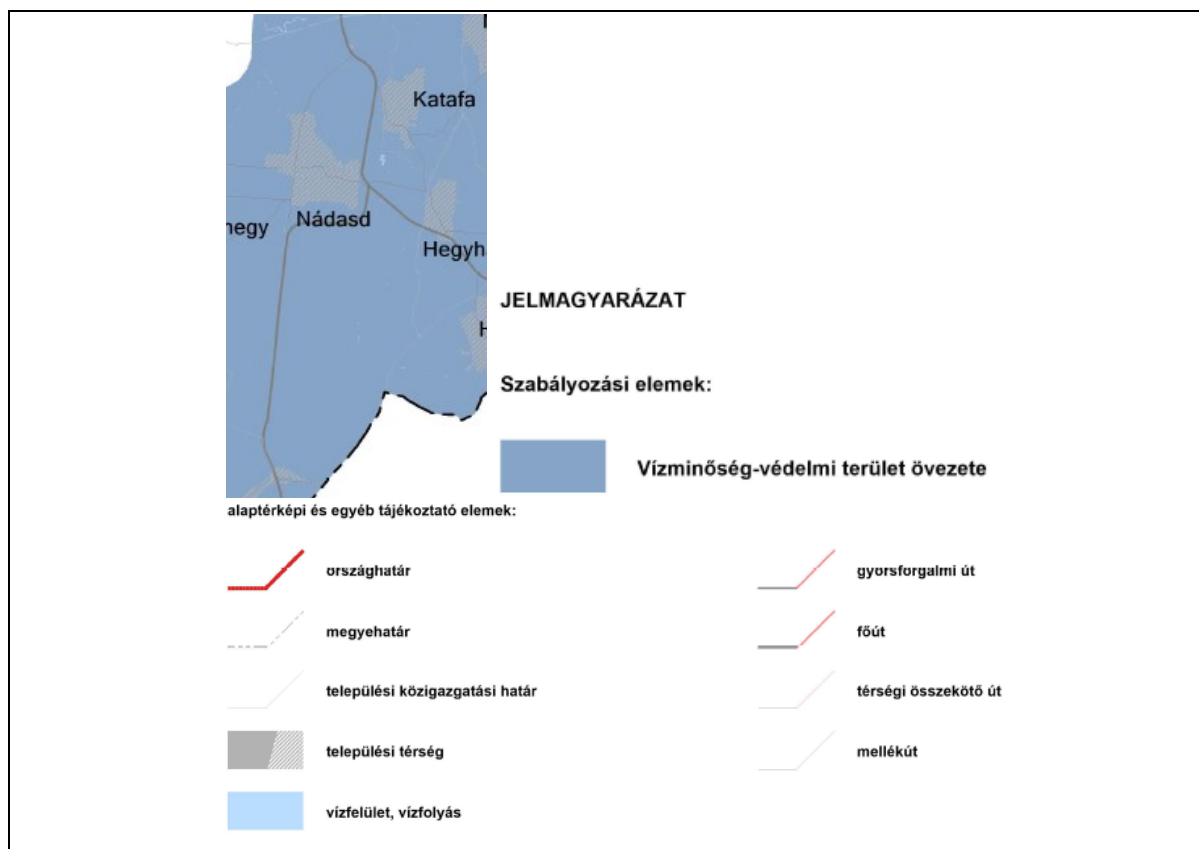
A tervezési területek a következő megyei övezetekkel érintettek:

- *Tájképvédelmi terület övezete*



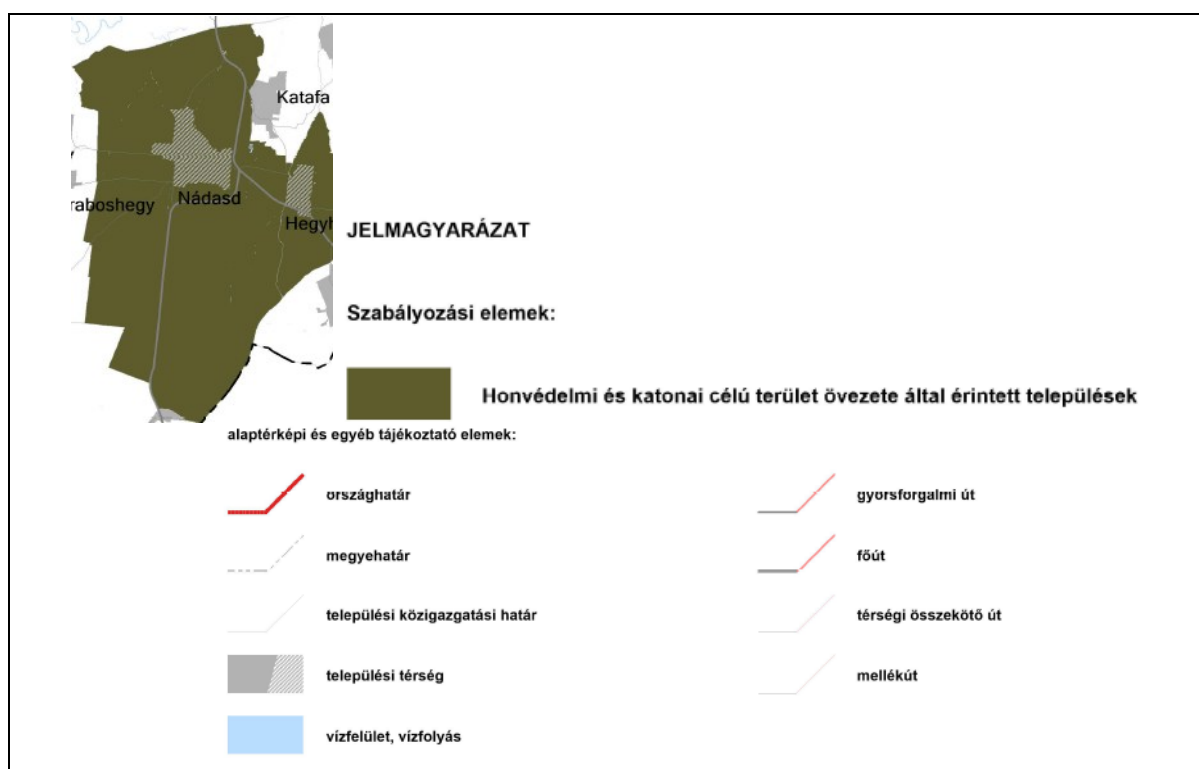
Vas Megye Területrendezési Terve 3.4. melléklet tervlapjának kivonata

- **Vízminőség-védelmi terület övezete**



Vas Megye Területrendezési Terve 3.6. melléklet tervlapjának kivonata

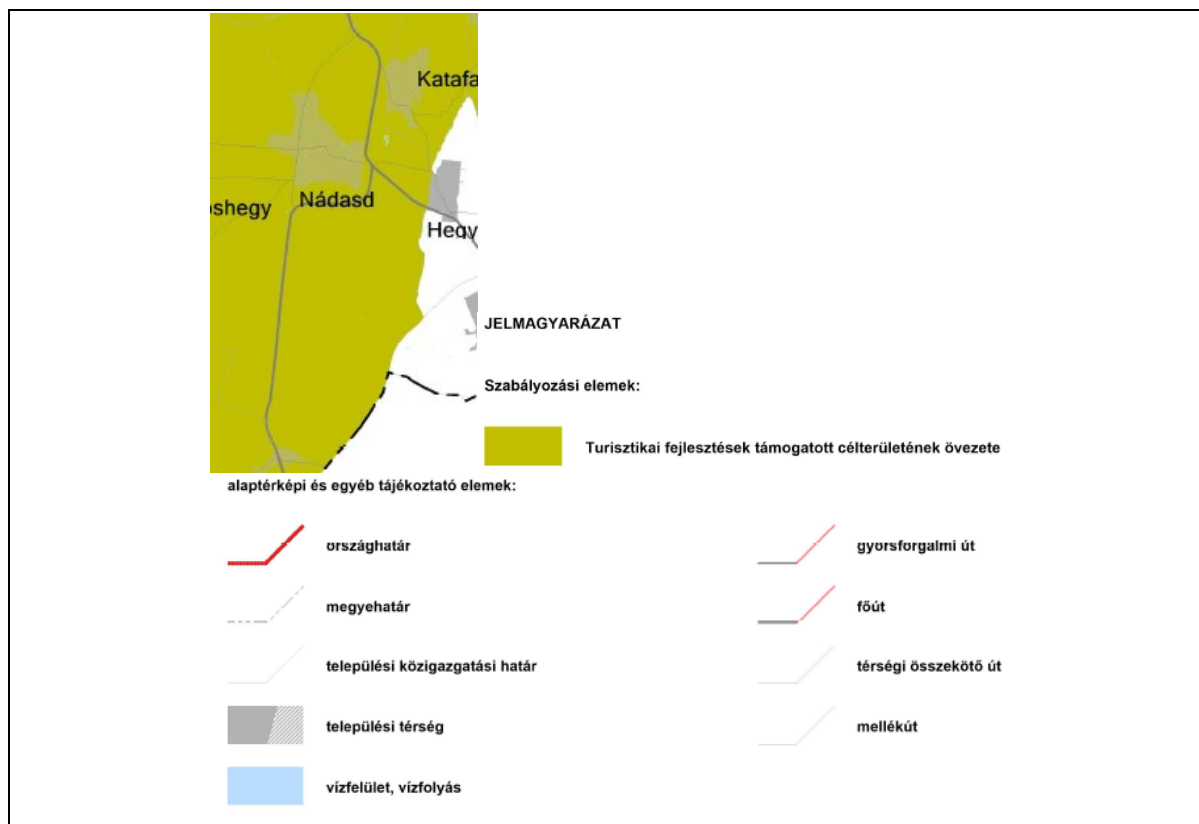
- **Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések**



Vas Megye Területrendezési Terve 3.8. melléklet tervlapjának kivonata

- ***Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete***

Nádasd turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett.



Vas Megye Területrendezési Terve 3.11.3. melléklet tervlapjának kivonata

Új beépítésre szánt terület kijelölés jogszabályi megfelelése miatt szükséges módosítás

A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó 12. §-ának való megfeleltetés miatt szükséges módosítások

Az 1. módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik:

1.módosítás: Zöldterület (Zkk) -> Falusias lakóterület (Lf K3)

Mindezek értelmében az alábbi OTRT előírás vonatkozik az alábbi pontokra:

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. §^{*} (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

A módosítás területe: 3503 m²

Szükséges új zöldterület vagy erdőterület kijelölése: $3503 * 1,25 = 4378,75\text{m}^2$

6. módosítás

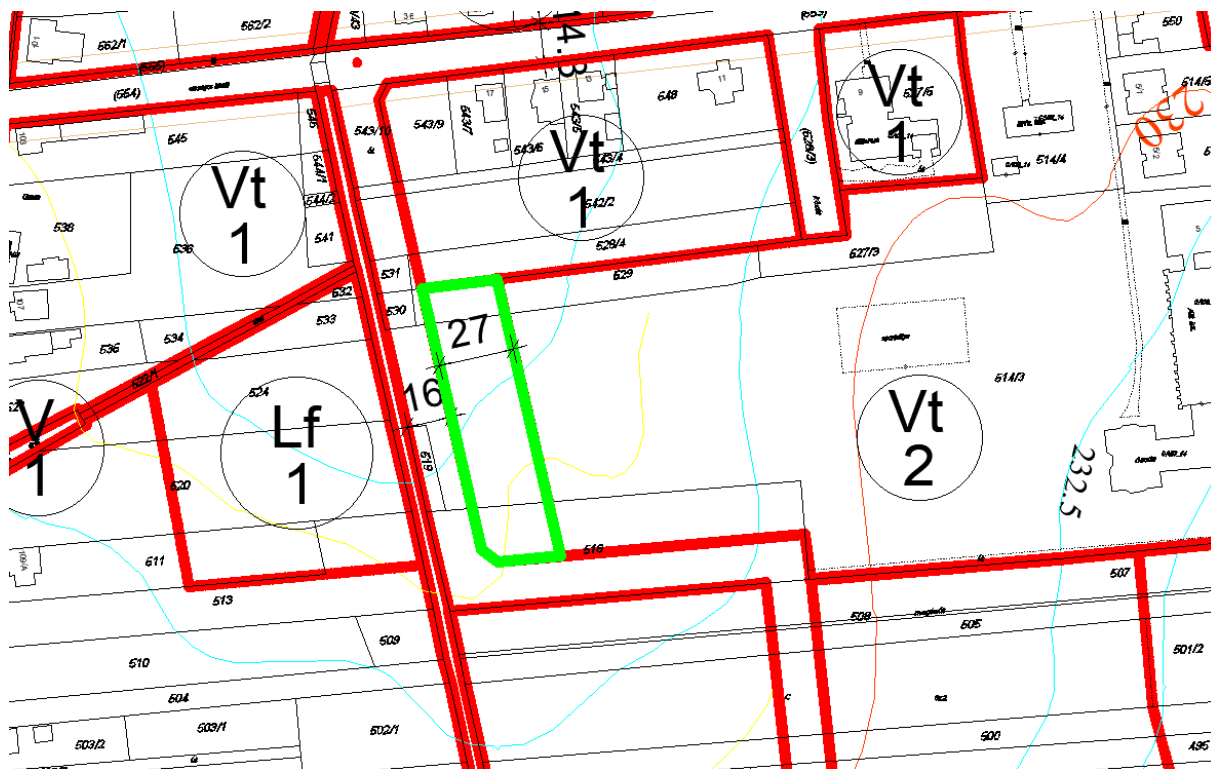
Új zöldterület vagy erdőterület kijelölése

1. Hegyhátsági út és a Táncsics Mihály utca csatlakozásánál 2 területen jelöl ki közlekedési területből zöldterületet:

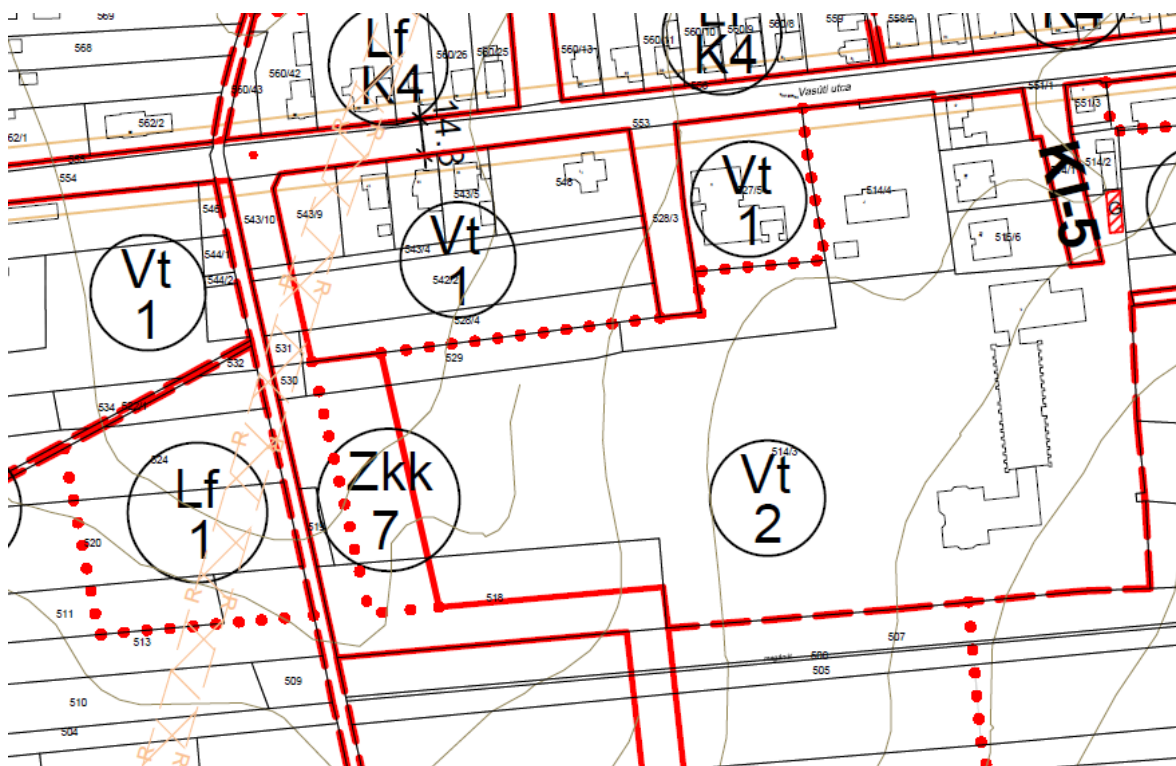
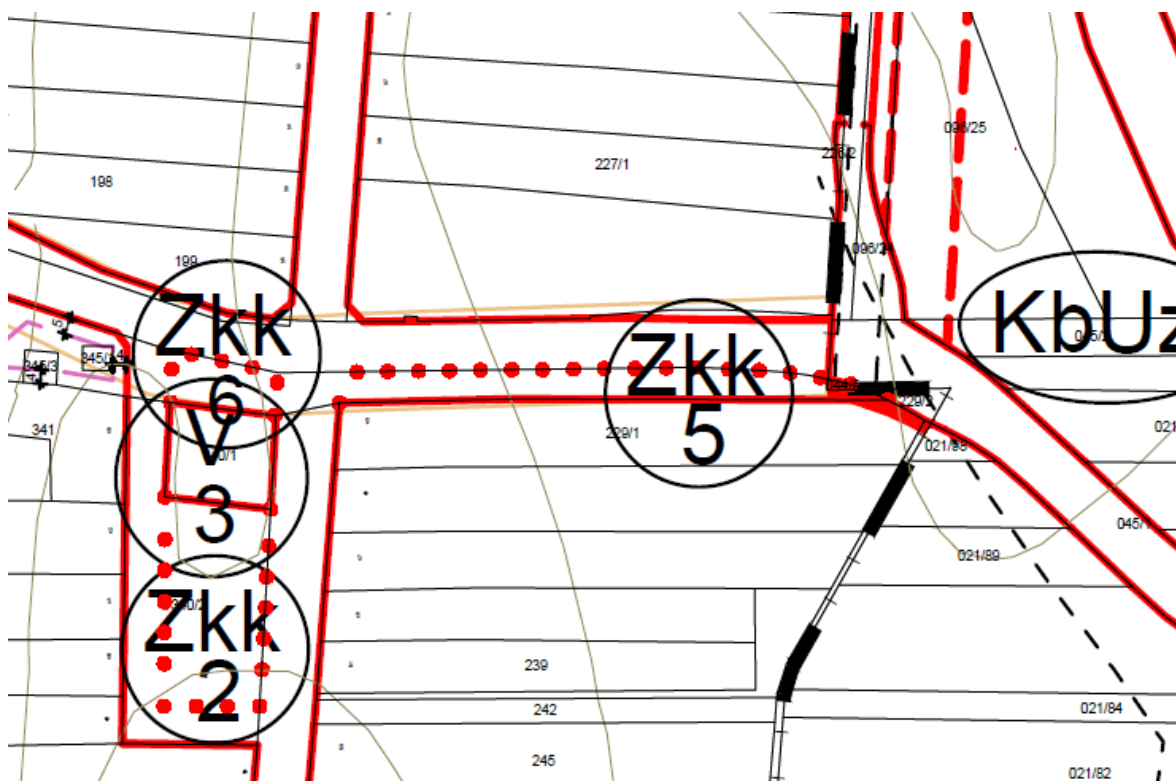
$$416 + 1281 = 1697 \text{ m}^2$$



2. Vasúti utcától délre, az iskola udvarának nyugati felén, valamint a 529 és 518 hrsz-ú önkormányzati ingatlanokat érintve településközponti vegyes területből zöldterület kerül kijelölésre **2714 m²-en**:



A 2 módosítással összesen $1697 + 2714 = 4411 \text{ m}^2$ új zöldterület vagy erdőterület kijelölése történik, ami több, mint a törvényi előírás szerint számított $4378,75 \text{ m}^2$.



módosuló szabályozási terv részlet

2.4. Biológiai aktivitás érték változása

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése szerint az 1 hat területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítás során igazolni az aktivitás egyenleg fenntartását.

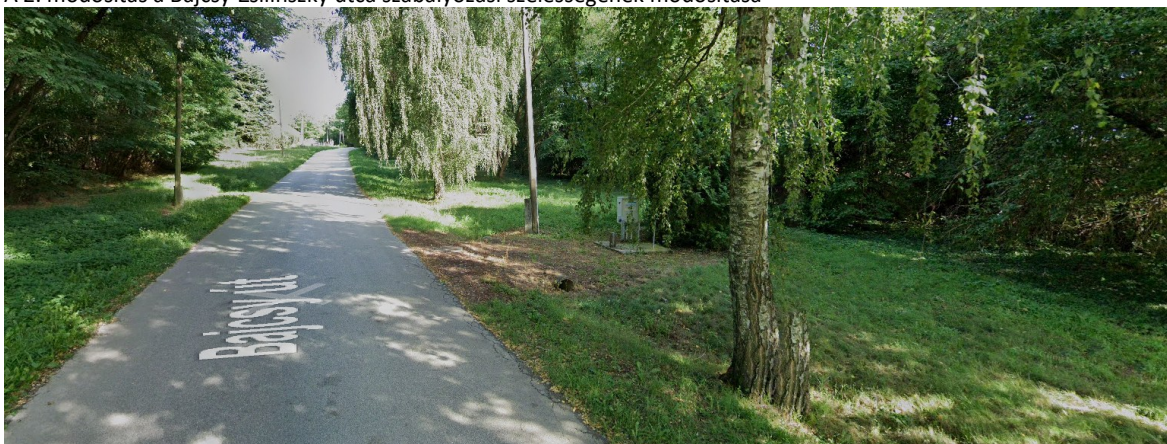
A módosítás során összesen 0,35 ha új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Ettől függetlenül a kimutatást elkészítettük. A biológiai aktivitás érték a módosítások hatására települési szinten nem csökkent.

Módosítás sorszáma	Hrsz	Hatályos terület-felhasználás	Terület (ha)	BA szorzó	Induló BA érték	Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	BA szorzó	Módosuló BA érték
1.	757, 758, 759	Zkk	0,35	6	2,1	Lf	0,35	2,4	0,84
2.	388/2	Köu	0,077	0,6	0,0462	Lf	0,077	2,4	0,1848
3.	345/1, 345/3, 345/5	Köu	0,2621	0,6	0,15726	Lf	0,0924	2,4	0,2218
						Zkk	0,1697	6	1,0182
6.	514/3	Vt	0,2714	0,5	0,1357	Zkk	0,2714	6	1,6284
Összesen					2,43916				3,9332

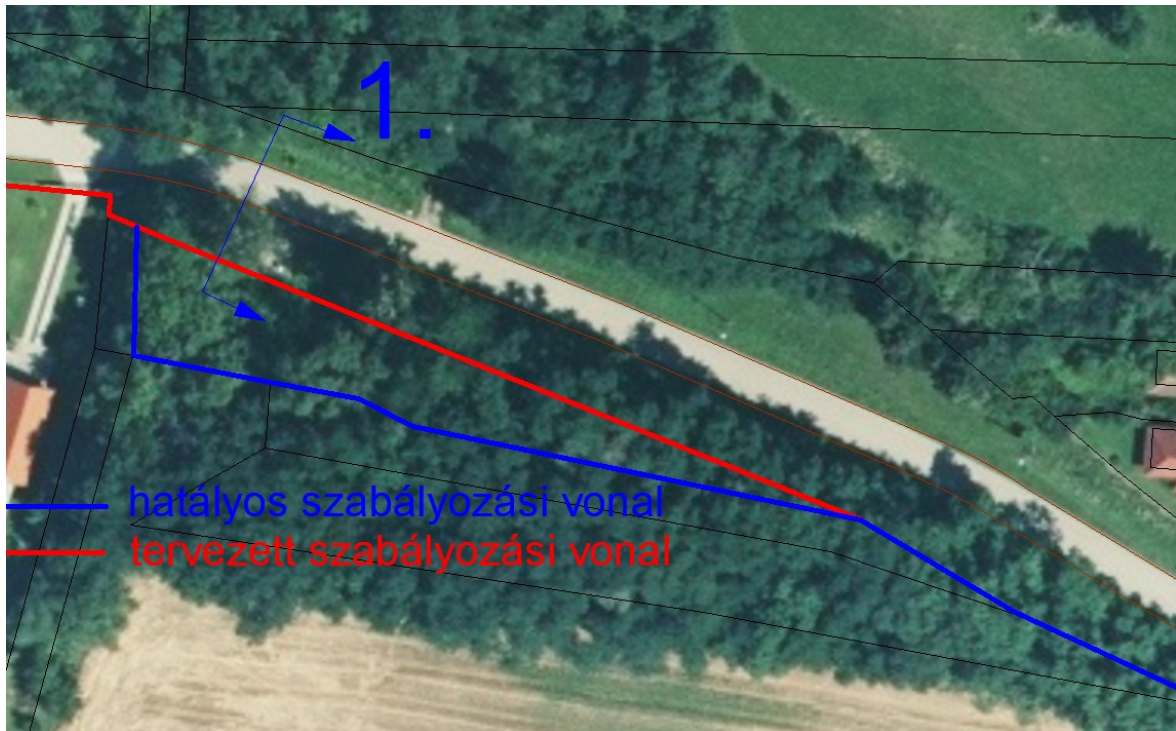
2.5. Közlekedési javaslatok

A közlekedési rendszert a 2. és 3. számú módosítás érinti.

A 2. módosítás a Bajcsy-Zsilinszky utca szabályozási szélességének módosítása

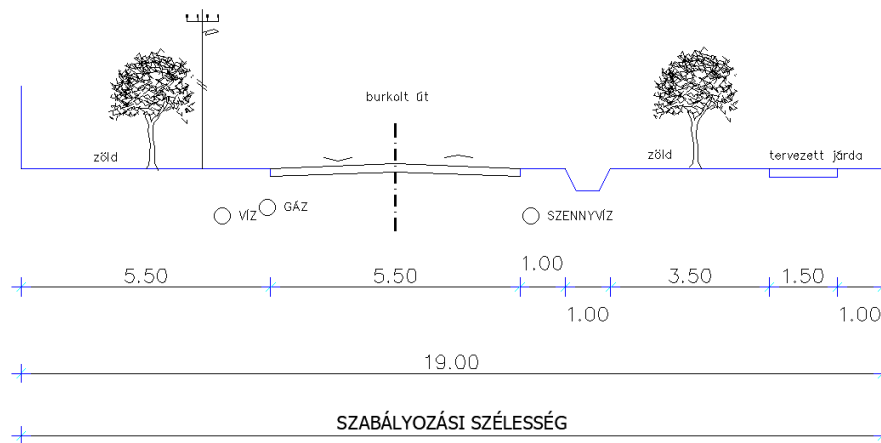


Bajcsy-Zsilinszky utca jelenlegi utcakép



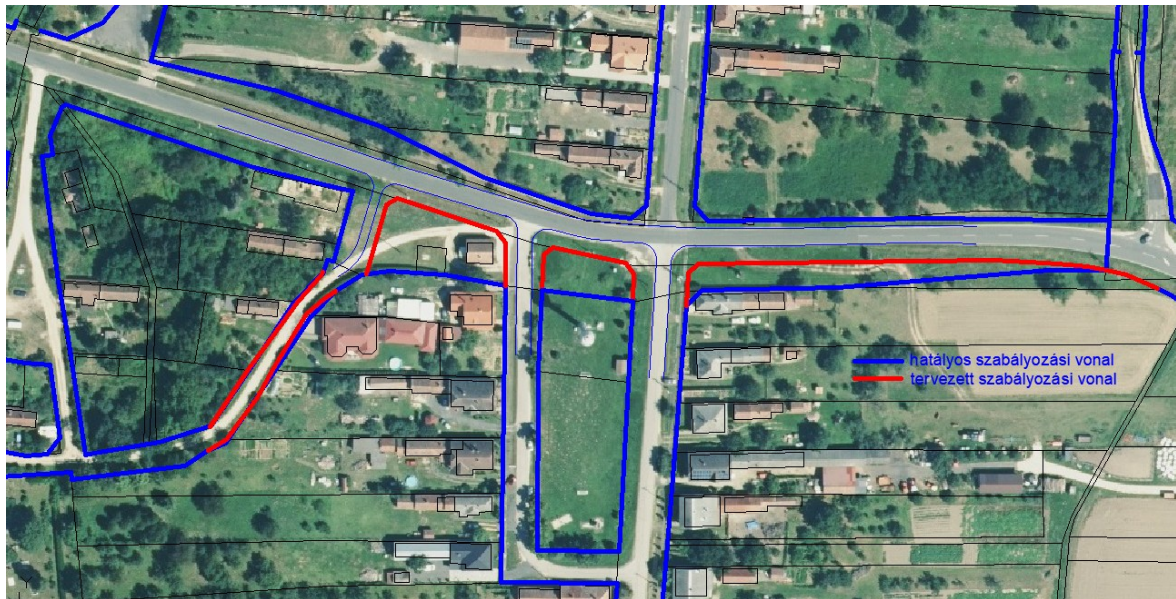
Meglévő útburkolat és tervezett szabályozási vonal

Fenti légifotón látszik a terjengős közterületen belül a burkolt út helye. A tervezett szabályozási vonal meghatározása az utcaképen látható szennyvízátemelő helyének figyelembevételével történt. Az út tervezett szabályozási szélessége változó az 1. helyen jelölt helyen 19,0 m



1. jelű tervezett mintakeresztmetszelvény (Bajcsy Zsilinszky út)

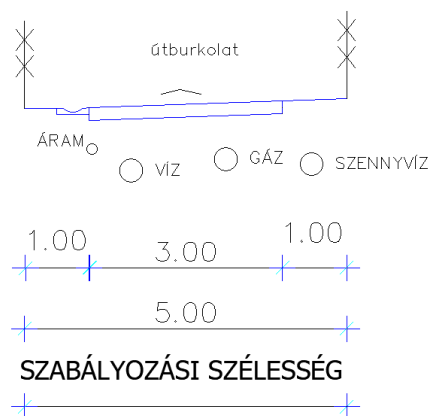
A 3. számú módosítás a Hegyhátsági út és a Temető utca szabályozási vonalainak módosítása.



Fenti légifotón látszik a terjengős közterületen belül a burkolt út helye. A tervezett szabályozási vonal meghatározása a valódi területhasználat figyelembevételével történik.

A víztorony és a 229/1 hrsz-ú lakótelek melletti 345/5 hrsz-ú kivett, közpark művelési ágú kialakult zöldterület közlekedési területként került kiszabályozásra a hatályos szabályozási tervben. A szabályozási vonal kialakult állapothoz történő módosítása ezért indokolt.

A 345/5 hrsz-ú közpark 341 hrsz-ú lakótelek melletti területén a 345/1 hrsz-ú úszótelkes üzlet mellett köt ki a Temető utca földútként a Táncsics Mihály utcára. A Temető utcában álló lakótelek kialakult kerítéseit nem kívánja az önkormányzat bontani és a kiszabályozott területrészeket lejegyezni, ezért a szabályozási vonal kialakult állapothoz való igazítását kezdeményezte. A kétirányú közlekedés a jelenlegi kerítések mellett a kapubehajtókba való lehúzóddással oldott meg. A legszűkebb ponton a kerítések közötti távolság 5,0 m. A szabályozási vonal kialakult kerítésekre való visszatétele esetén javasolt forgalomtechnikai megoldással élni. Az utcát egyirányúsítani javasoljuk a Temető utca 11. és Temető utca 5. közötti szakaszon.



2. jelű tervezett mintakeresztmetszvény (Temető utca)

2.6. Közművesítés

Az 1. és 2. módosítással érintett terület teljes közművel ellátott.



A 3. módosítással érintett területnél a 345/5 hrsz-ú terület Lf övezetbe áthelyezendő területén áthalad a szennyvízvezeték, a gázvezeték, és távközlési légkábel. A vezetékek áthelyezését, kiváltását az önkormányzat nem tervezi. A területet kereskedelmi, szolgáltató épület elhelyezésére kívánja az önkormányzat értékesíteni. A telekalakítás előtt a közművek szolgalmi jogát rendezni kell. A szélső szennyvízvezeték figyelembevételével a telekre építési hely szabályozása javasolt.

2.7. Táji, természeti adottságok, zöldfelületi rendszer változása

Tájföldrajzi szempontból a település igazgatási területe a Nyugat- Magyarországi-peremvidék nagytájban, a Kemeneshát középtájban és Felső- Kemeneshát (Hegyhát) kistájban helyezkedik el. Nádasd Körmentől 7 km-re délre fekszik.

A települést övező tájban napjainkban is a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodva az erdő és a mezőgazdasági művelés játszik meghatározó szerepet. Az igazgatási terület déli részét és a nyugati határ mellett egészen a Csörnőc-Herpenyő-patakig felnyúlva összefüggő erdőség borítja. A település körül széles gyűrűben nagyterjedésű, monokultúrás szántók terülnek el, amelyeket helyenként kisebb erdőfoltok, gyepek tagolnak általában vízfolyásokhoz vagy a domborzati adottságokhoz kapcsolódóan. Az erdőterületek kiterjedése az eltelt időszakban növekedett.

A módosítások a külterületet nem érintik, a belterületi részen pontszerűen történnek, így a módosítások a település tájhasználatában jelentős változást nem okoznak.



A 1. módosítás során a meglévő kijelölt zöldterület csökken. A terület jelenleg a rendezési tervben közpark, valós használata szerint nem tölti be közpark szerepét. A terület magántulajdonban lévő füves, bozotos terület. Az önkormányzat alkalmasabb területen tervezi közpark kialakítását.



A 2. módosítás a Bajcsy-Zsilinszky utca szabályozási szélességének csökkentése. A terjengős közterület fás, bokros, bozótos. A hatályos szabályozási szélesség megtartása mellett is az Lf-1 övezetbe eső telekrész beépülése várhatóan a növényzet ritkítását vonná magával. A módosított szabályozási szélességen belül a kialakult utca menti fásítás megtartandó.



A 3. módosítás a bolt mögötti terület rendezése. A módosítás a település zöldfelületi rendszerét nem befolyásolja.

A 6. módosítás a beépítésre szánt területek kijelölése miatt szükséges zöldfelületi pótlás és az 1. módosítással történő zöldterület megszüntetésének pótlására ad megoldást. Az iskola mögötti területen kijelölt új zöldterület-közpark a település központ közelében átmenő forgalomtól mentes helyen ad lehetőséget játszótér, pihenést, testedzést szolgáló eszközök elhelyezésére. A területen közpark kialakítása a tulajdonviszonyok alapján is nagyobb eséllyel megvalósulhat, mivel az 1. módosítással éritett területen a hatályos terven kijelölt zöldterület-közpark magántulajdonban van, az iskola mögötti terület az önkormányzaté.

3. Településképi rendelettel való összhang bemutatása

Nádasd Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2018.(II.16.) önkormányzati rendelete szól a településkép védelméről.

A rendelet 1. melléklete határozza meg a településképi szempontból eltérő településrészeket.

1. melléklet a 2/2018. (II.16.) önkormányzati rendelethez

Eltérő településrészek lehatárolása



Az 1., a 2. és a 3. módosítás területe is a meglévő kialakult településrész (történeti) településrészbe tartozik. Az átminősülő területeket településképi szempontból továbbra is a kialakult településrész településképi követelményei szerint javasolt beépíteni.

A 6. módosítás területét (OTRT 12.§ előírásai miatti módosítás) a településképi rendelet meghatározó zöldfelületek közé sorolja. A kialakítandó (Zkk) övezeti közpark a meghatározó zöldfelületek eltérő karakter lehatárolása szerint összhangban van a településképi rendelettel.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a módosítások összhangban vannak a településképi rendelettel. A településképi rendeletet nem kell módosítani.