

NAGYRÉCSE KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2026/1. SZ. MÓDOSÍTÁSA
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓJA
2026. MÁRCIUS

NAGYRÉCSE KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
2026/1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

99/5 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolása

ALÁÍRÓLAP		
Megrendelő: Nagyrecse Község Önkormányzata	Várfalvi Tibor	polgármester
települési főépítész	Kovács Melinda	települési főépítész
Generáltervezés	 Szenté Károly Meridián Mérnöki Kft.	ügyvezető
felelős tervező	 Deák-Varga Dénes	okl. építészmérnök közlekedési szakmérnök TT 17-1593 Tkö 17-00773
településfejlesztés	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervezés	 Prokos Hedvig	okl. geográfus geomorfológus

T A R T A L O M

- I. Bevezető

- II. Alátámasztó javaslatok megalapozó vizsgálattal összevontan

- III. Határozattervezet a Településszerkezeti terv módosításához
 - 1. melléklet Településszerkezeti tervlap módosítással érintett területei
 - 2. melléklet Településszerkezeti terv-módosítás leírása

- IV. Helyi építési szabályzat módosító rendelet tervezet

- V. Terviratok, függelékek
 - 1. Munkaindító határozat
 - 2. Települési főépítési feljegyzés
 - 3. Környezeti tájékoztató és környezeti értékelés válaszai
 - 4. Határozat a partnerségi egyeztetés lezárásáról, a környezeti értékelés mellőzhetőségéről
 - 5. Záró véleményezés anyaga, állami főépítési jegyzőkönyv

I. BEVEZETŐ

1. Településfejlesztési döntés

Nagyrécsce Község Önkormányzatának Képviselő-testülete lakossági kérelem következtében a 98/2025. (IX.25.) sz. határozatában döntött:

Nagyrécsce Község Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1), (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Nagyrécsce, 99/5 hrsz.-ú ingatlan rendezése érdekében a következő határozatot hozza:

1. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete elindítja és lefolytatja - írásos megkeresés alapján Nagyrécsce község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendezése érdekében - Nagyrécsce község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendelet módosítását.
2. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó nyilatkozatokat a jogszabályok szerint megkéri.
3. A településrendezési eszközök módosításának véleményezése egyszerűsített eljárásban történik, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) és (2) bek. ba) pontja szerint.
4. A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint készül.
9. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testület kritériumként határozza meg az érintett ingatlan kötelező védőfásítását, és a Tölgyes utca irányából történő kizárólagos megközelítését.

2. Előzmények:

- Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2003. (IV.3.) sz. határozata Nagyrécsce község Településszerkezeti Tervének elfogadásáról (többször módosítva);
- Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2003. (IV. 15.) sz. önkormányzati rendelete Nagyrécsce Község Helyi Építési Szabályzatáról (többször módosítva);
- Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2018. (V. 22.) sz. önkormányzati rendelete a településképeinek védelméről;
- Zala Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2019. (IX. 27.) önkormányzati rendelete Zala megye területrendezési tervéről.

3. A településrendezési terv módosításának rövid leírása:

A módosítással érintett terület Nagyrécsce község belterületének észak-nyugati részén található. A 99/5 hrsz.-ú telek a Zrínyi utca végén található, jelenleg a bejárata is ebből az utcából nyílik, és a hatályos településrendezési eszközök szerint falusias lakóterületként van szabályozva. A tárgyi ingatlan egy művelésből kivett, beépítetlen belterületi telek, mely beépítésre alkalmas. A módosítást kedvezményező beruházó cég, a Neuhauser Service Kft. egy autóvillamossági szerelő műhelyet szeretne kialakítani az ingatlanon, melynek építési paraméterei jelenleg nem felelnek meg a hatályos előírásoknak.

A módosítás következtében a módosítással érintett ingatlan falusias lakóterületből a már meglévő szomszédos gazdasági területtel azonos kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetébe kerülne átsorolásra.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

(a megalapozó vizsgálattal összevontan)

1. Környezetalakítás terve

1.1. Településrendezési javaslat

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Nagyrecse község 4/2003. (IV.3.) sz. határozattal elfogadott hatályos településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere és településszerkezetének váza a tervezett módosítás megvalósulása esetén sem változik érdemben.

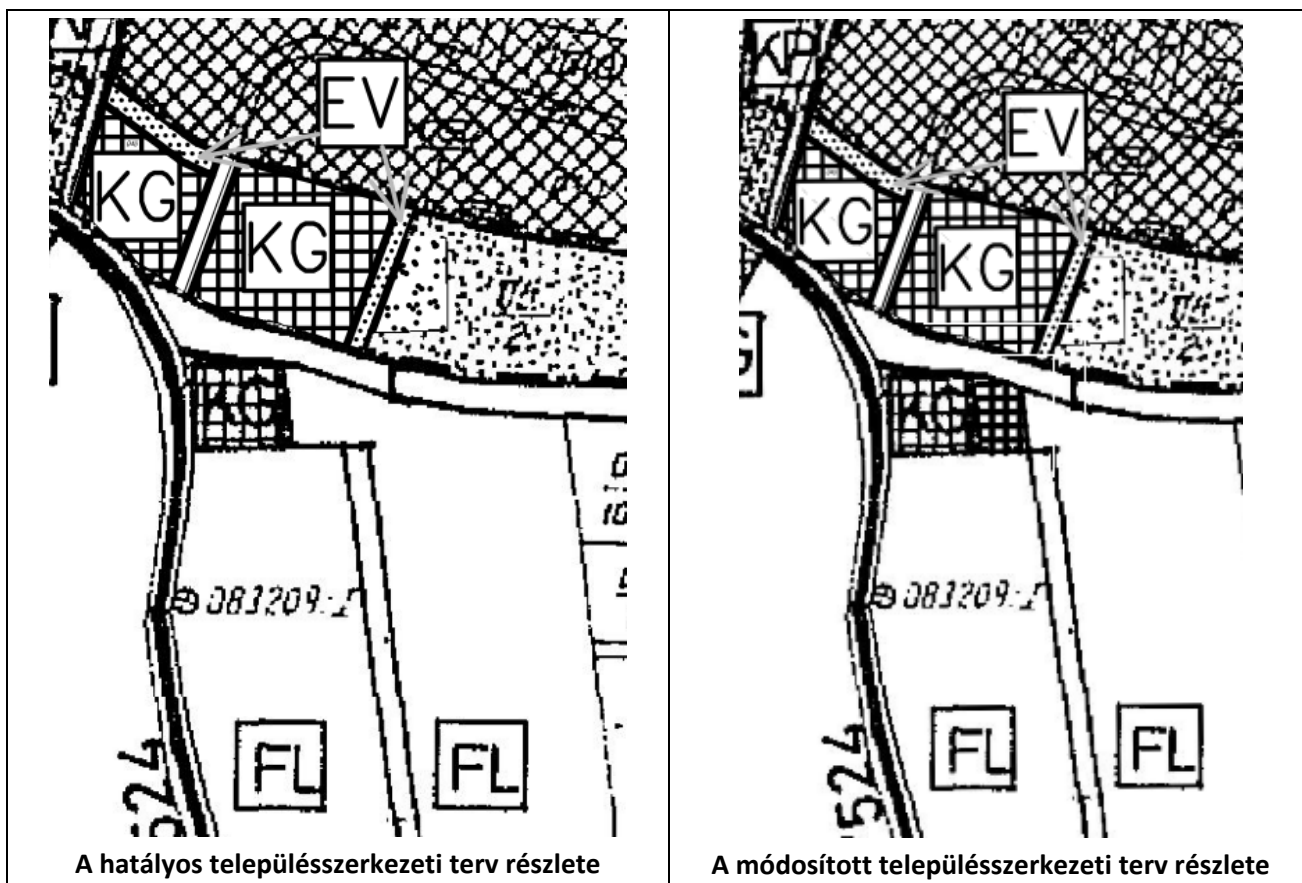
A településszerkezet meghatározó nyomvonalas elemeiben változás nem tervezett.

1.2. A változással érintett tömb összefoglalója és összefüggései

1.2.1. Településszerkezeti változások bemutatása

Nagyrecse község belterületének észak-nyugati részén található a módosítással érintett terület. A 99/5 hrsz.-ú telek a Zrínyi utca végén fekszik, és a hatályos szabályozási terv szerint falusias lakóterület építési övezetbe tartozik. A módosítást kezdeményező beruházó cég, a Neuhauser Service Kft. egy autóvillamossági szerelóműhelyt szeretne építeni az ingatlanon, aminek építési paraméterei nem felelnek meg a jelenleg hatályos előírásoknak. Az ingatlan-tulajdonos az érintett ingatlanon egy 12x18 méter alapterületű előregyártott csarnok-épületet szeretne elhelyezni.

A hatályos településrendezési terv szerint az ingatlan falusias lakóterület építési övezetbe tartozik. Az előzetesen készült beépítési terv alapján (lásd 2.10. alfejezet) a telket a vele nyugatról szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe javasolt átsorolni, a bemutatott fejlesztések is ezen építési övezet paramétereire igazodnak.



1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Lsd. Településszerkezeti terv leírása

2. Szakági javaslatok

2.1. Tájrendezési javaslat

A tervezett módosítás nem érinti tájképvédelmi terület övezetét, és nem jár a kialakult tájkép és településkép sérelmével sem.

A tervezett módosítás ökológiai hálózathoz tartozó területet, illetve egyéb természeti értéket, élőhelyet nem érint.

99/5 hrsz-ú telek





A módosítással érintett terület légifotója /forrás Google-térkép/

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A módosítás a település zöldfelületi rendszerében változtatást nem eredményez.

2.3. Közlekedési javaslat

A termódosítás nem vet fel közúti-, vasúti-, kerékpáros, gyalogos-, közforgalmú-, légi- és vízi-közlekedési kérdéseket és nem érint településszerkezeti jelentőségű közlekedési nyomvonalakat.

A módosítással érintett telek közúti megközelítése jelenleg is megoldott szilárd burkolatú úton (99/2 hrsz., Tölgyesi utca, régi nevén Táncsics Mihály u.). A hatályos szabályozási terv szerint az út menti ingatlanokat szabályozási vonal nem érinti. Az ingatlan bejáratát a telek északi oldalára (97 hrsz.-ú út felől) tervezik áthelyezni. A bejárat áthelyezése közlekedésbiztonsági szempontból is előnyös, mivel a szolgáltatás jellegéből várható a gépjárműforgalom kismértékű növekedése, ami így a Tölgyesi utca lakóit nem

érinti. Az ingatlan bejáratának áthelyezését a településrendezési terv módosításáról szóló képviselő testületi határozat feltételként határozza meg.

A gépkocsi-elhelyezés számára szükséges parkolók telken belül alakítandók ki. Az autóvillamossági műhely kizárólag személy és kisteherautó javításával kíván foglalkozni, így a 3,5 t feletti járművek csak áruszállítás, illetve építkezés során jelennek meg a területen.

2.5. Környezeti hatások és feltételek

A gazdasági fejlesztéssel érintett telek jelenleg beépítetlen, de már korábban is beépítésre szánták. A jelenlegi falusias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe való átsorolással nem várható a környékbeli területek környezeti állapotára számottevő változás. A módosítással érintett ingatlan nyugati szomszédságában jelenleg is nem zavaró gazdasági tevékenység folyik, így az új fejlesztés illeszkedik a már kialakult gazdasági tömbhöz. A környező lakóövezetek családi házas beépítésűek, melyre az újonnan kialakult gazdasági terület nem lesz érdemi hatással. A szomszédos lakóterületek védelme érdekében a tervben beültetési kötelezettség meghatározása javasolt az érintett ingatlanon belül a keletről és délről szomszédos lakóterület határán. Azonban az ingatlan keleti határánál található szennyvízvezeték és annak védősávja miatt beültetés helyett tömör betonkerítés építése javasolt. A beültetési kötelezettséget a településrendezési terv módosításáról szóló képviselő testületi határozat feltételként határozta meg.

A tervezett módosításnak a felszíni vizek minőségére nem várható érdemi hatása. A fejlesztésre szánt, 99/ hrsz.-ú ingatlan területén vízszennyezéssel járó tevékenység jelenleg sem folyik és nem tervezett. Az új épület szennyvize közvetlenül a település közüzemi szennyvízcsatornájába vezethető. A tervezett módosításnak a felszín alatti vizekre és a talaj minőségére nem várható érdemi hatása. A területre hulló csapadékvizeket elsődlegesen helyben kell elszikkasztani, a többletet a Zrínyi Miklós utca nyílt vízvezető árkába kell vezetni.

A tervezett módosítás nem jár a környezeti zajterhelés növekedésével. A területre vonatkozó jogszabályokban előírt zajterhelési határértékeket a módosítás következtében is szükséges betartani.

2.6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A módosítás a meglévő falusias lakóterületből kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe való átsorolás csak kismértékben változtatja meg a hatályos településszerkezeti tervet és a település többi részét nem befolyásolja a tervezett módosítás.

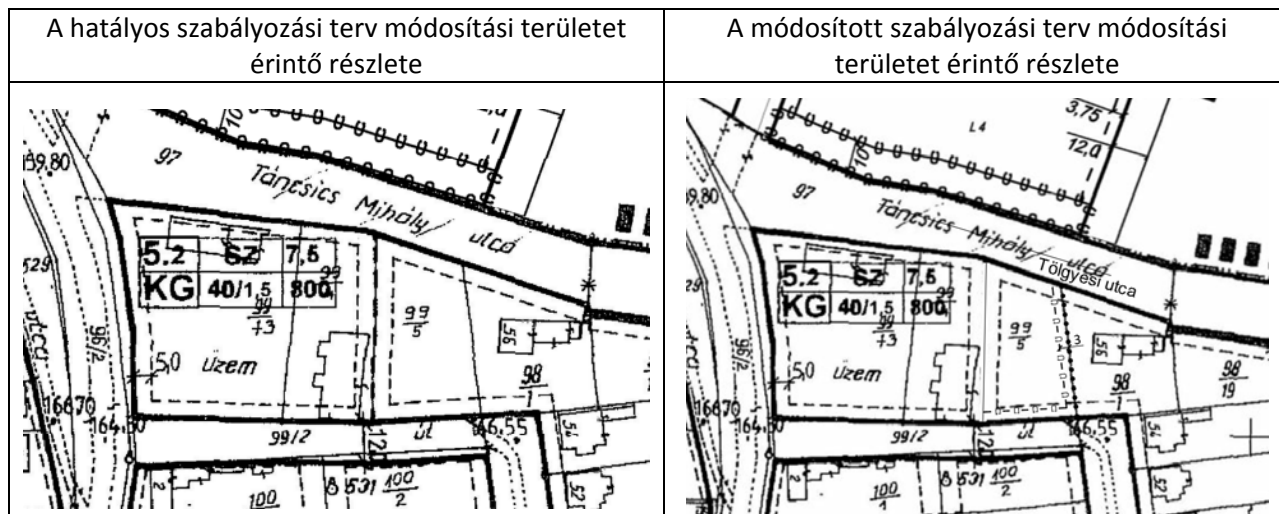
2.7. Közművesítési javaslat

A módosítással érintett telek lényegében teljes közművesítéssel rendelkezik. Vezetékes ivóvízzel, elektromos árammal a telek ellátott, a szennyvíz-elvezetés megoldható. A vezetékes gáz jelenleg nincs a telken, de igény esetén a Tölgyesi utcában meglévő vezetékre történő csatlakozás megoldható.

Az ingatlan keleti oldalán húzódik a település szennyvíz-hálózatának egyik vezetéke, melynek 2-2 m védősávjában tilos fát ültetni, építményt és olyan anyagot elhelyezni, mely káros lehet a vezetékre.

2.8. Szabályozási koncepció

A településrendezési eszközök módosításának tartalma a Zrínyi utca végén található 99/5 hrsz-ú ingatlan jelenlegi falusias lakóterületből való átsorolása az 5.2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe.



Az érintett telkeken a benyújtott építési/fejlesztési szándék (Lsd. 2.11. fejezet) ismeretében és az önkormányzat határozata alapján beültetési kötelezettség elrendelése szükséges. Az érintett ingatlan déli és keleti oldalán 3 méter szélességű sávot szükséges beültetni védősávként. A beültetési kötelezettség szabályainak meghatározásakor szükséges figyelembe venni a meglévő szennyvíz-vezeték védősávjának tényét is, ezért az ingatlan keleti határán a beültetés helyett tömör betonkerítés építése javasolt.

A tervezett módosítások összhangban állnak az OTÉK kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetre vonatkozó előírásával.

2.9. Örökségvédelem

Nagyrecse község területén nem található világörökségi, illetve világörökségi várományos helyszín.

A tervezett módosítás területe nem érinti műemlék ingatlanát illetve műemléki környezetet. A módosítással érintett terület közvetlen környezetében, nem található sem helyi védelemre javasolt épület, sem helyi védett épület, illetve egyéb objektum.

A módosítással érintett terület nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint, és új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre, ezért régészeti terepbejárás nem készült.

A tervezett módosítás a bemutatott elképzelések alapján nem ellentétes a helyi településkép-védelmi rendelettel. A fejlesztés megvalósítása során szükséges betartani a településkép védelmére vonatkozó előírásokat.

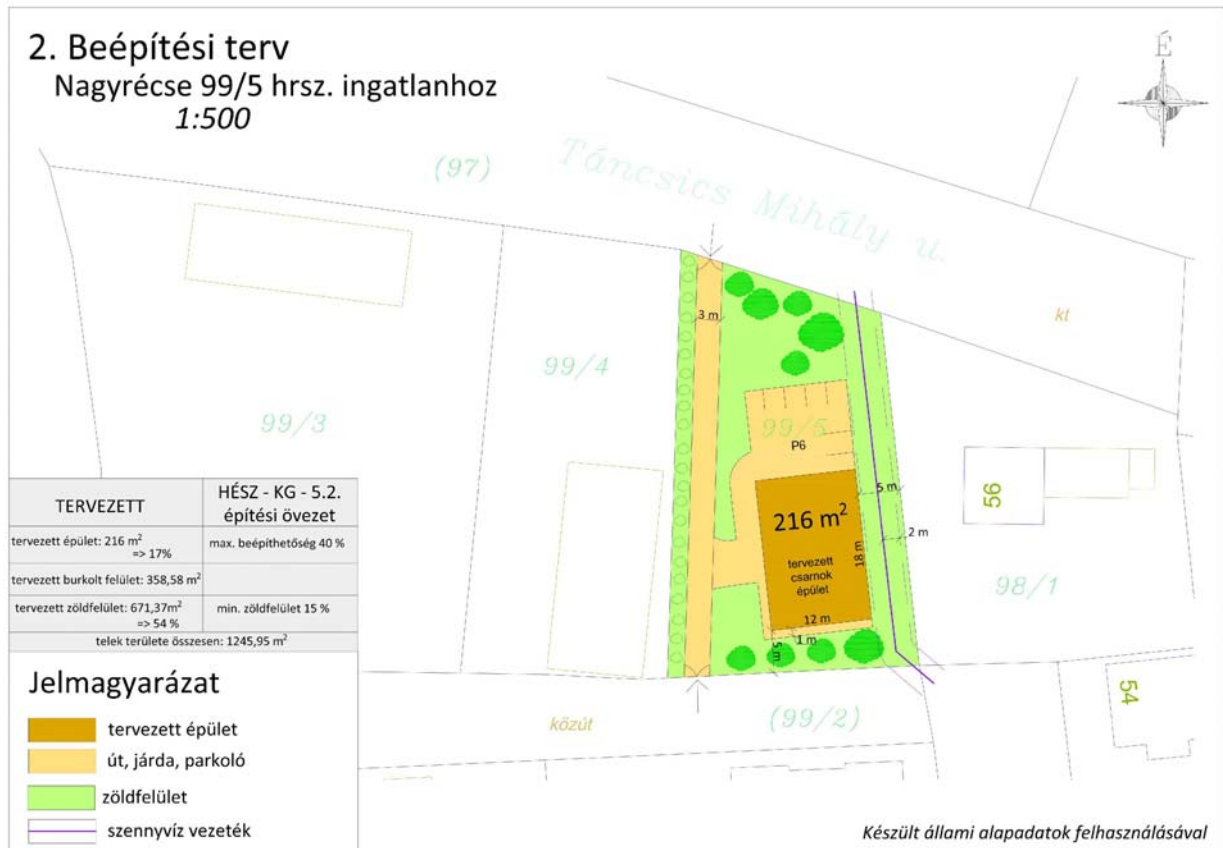
2.10. Környezeti értékelés

A rendezési terv módosításhoz a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére készült tájékoztató tervezői javaslata szerint a tervezett fejlesztés nagyságrendje és jellege részletes környezeti értékelés kidolgozását nem teszi szükségessé.

A tájékoztató egyeztetését követően az önkormányzat/2026. (.....) sz. határozata szerint részletes környezeti értékelés kidolgozása nem szükséges.

2.11. Beépítési terv

A telephely kialakításához kapcsolódó fejlesztésekre vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet Meridián Mérnöki Iroda Kft. készítette a megrendelő igényei szerint.



**III. HATÁROZATI JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS
JÓVÁHAGYÁSÁHOZ**

Nagyrécse Község Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (.....) számú határozata

Nagyrécse Község Településszerkezeti tervének 2026/1. számú módosításáról

Nagyrécse Község Önkormányzatának Közgyűlése a település településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 4/2003. (IV. 3.) sz. határozatát az alábbiak szerint dönt:

1. Nagyrécse község területfelhasználási és szerkezeti tervének R-1 rajzszámú tervlapja hatályát veszti és e határozat 1. melléklete lép a helyébe.
2. E határozat 2. mellékletét képző Nagyrécse Község Településrendezési tervének 2026/2. számú módosításáról szóló Településszerkezeti Terv leírása elfogadásra kerül.

Határidő: 2026.

Felelős: Várfalvi Tibor polgármester

.....
Várfalvi Tibor
polgármester

.....
Dr. Faragó - Szabó Melitta
jegyző

A kiadmány hitelélül:

Nagyrécse, 2026.

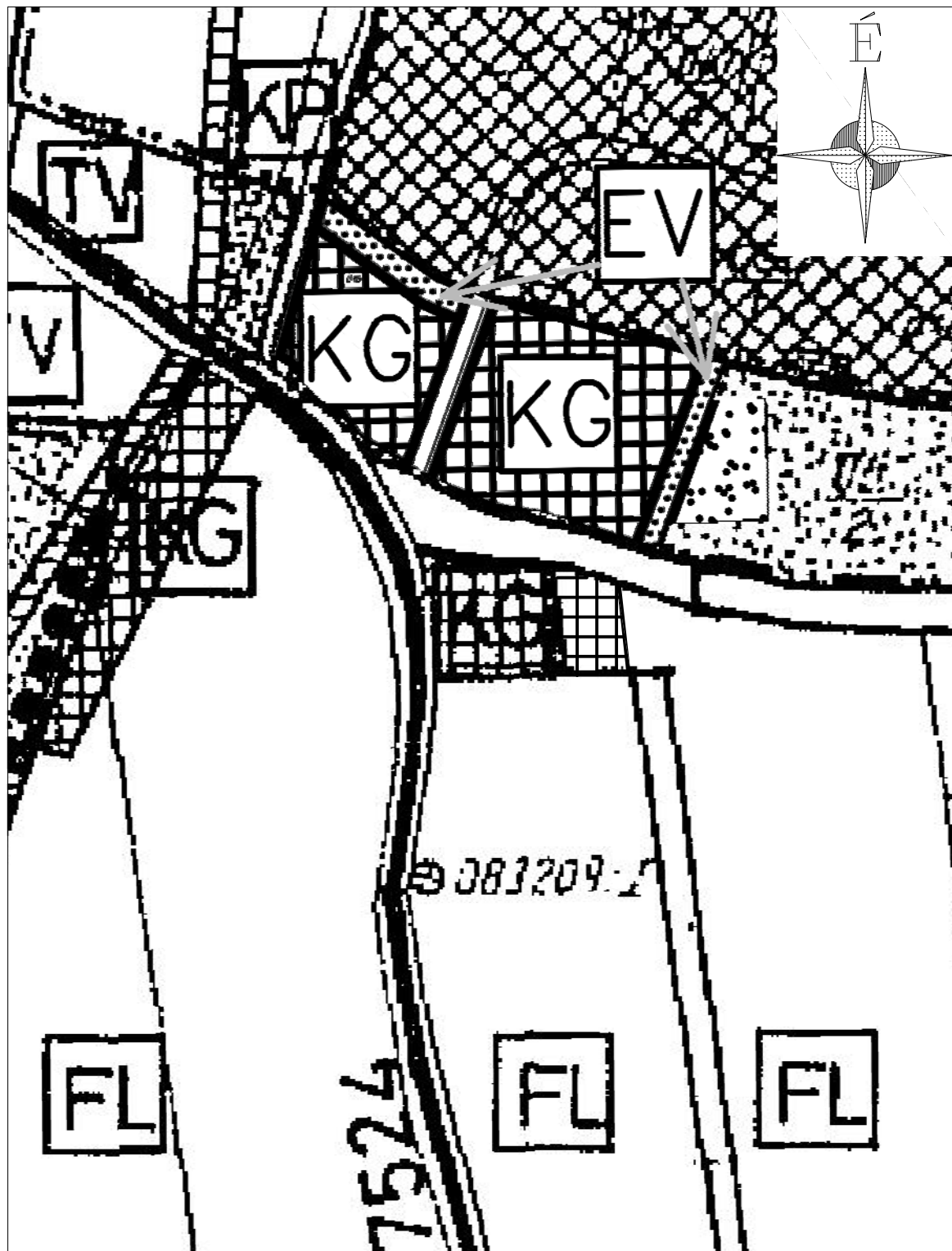
.....
Dr. Faragó - Szabó Melitta
jegyző

1. melléklet

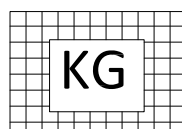
Nagyrecse Község Településszerkezeti terve 2026/1. számú módosításáról szóló sz. határozathoz

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

Nagyrécsce Telpülésrendezési terv 2026/1. sz. módosításának Településszerkezeti Terv módosítása



JELMAGYARÁZAT



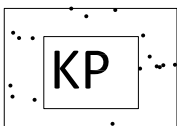
kereskedelmi
szolgáltató
gazdasági terület



falusias lakóterület




településközpont
vegyes terület



közpark



forgalmi út

 Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon: 74/419-283 E-mail: szentek@meridiankft.hu		Rajzszám: T-1. Munkadarab Jelm.-No.: 6457_2/2023
Tervező: Nagyrécsce Terv megnevezése: Telpülésszerkezeti terv módosítás 2026/1.	Összerk. határemel. száma: (...) 2026.	Dátum: 2026. márc. Lajpalt. község: M=1:3000 Megnevezés: Balti
Vezető tervező: Dávid Törpöczi Dénes Kamara jel. száma: TT-17-1599	Munkatárs: Prokós Heblig	Munkatárs: Müller Fanni Újrajz: Szente Károly
Készült az általános településszerkezeti terv alapján.		

2. melléklet

Nagyrecse Község Településszerkezeti terve 2026/1. számú módosításáról szóló sz. határozathoz

NAGYRECSE KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 2026/1 SZ. MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

1. Nagyrecse község településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

Nagyrecse község belterületének észak-nyugati részén található 99/5 hrsz.-ú telek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartozik.

2. Változások, beavatkozások és ütemezések

Nagyrecse község közigazgatási területén, tulajdonosi kérelem alapján az alábbi ingatlan területén történik változtatás:

Hrsz.	Területnagysága (m ²)	Művelési ág (jelenlegi területhasználat)	Jelenlegi övezeti besorolás	A tervezett övezeti besorolása
99/5	1246 m ²	művelésből kivett	falusias lakóterület	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Fenti változtatások végrehajtása egy ütemben megvalósítható, ütemekre bontást nem igényel.

3. A település területi mérlegének változása a módosítással érintett területre vonatkozóan

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	Változás (ha)
falusias lakóterület	-0,125
kereskedelmi szolgáltató gazd. terület	+0,125

4. A biológiai aktivitásérték egyensúly fenntartásának igazolása

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése értelmében az „egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezet készítése vagy módosítása során az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, ...”

A tervezett módosítás során nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, ezért biológiai aktivitásérték-számítás nem készül.

5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

(Zala Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2019. (IX. 27.) ök. rendelete alapján)

A megye szerkezeti terve

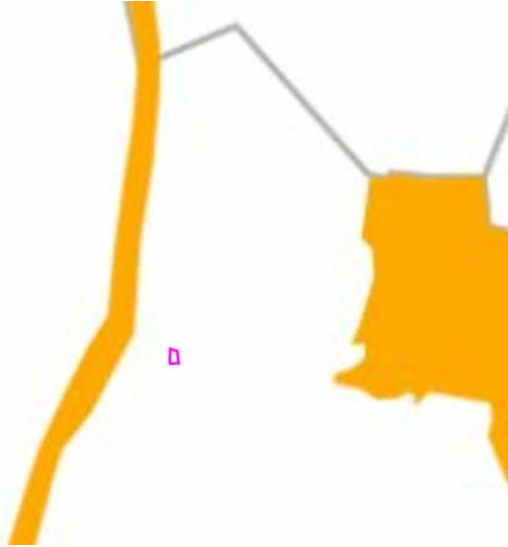


a módosítás bíborral van jelölve

A módosítás települési térséget érint.

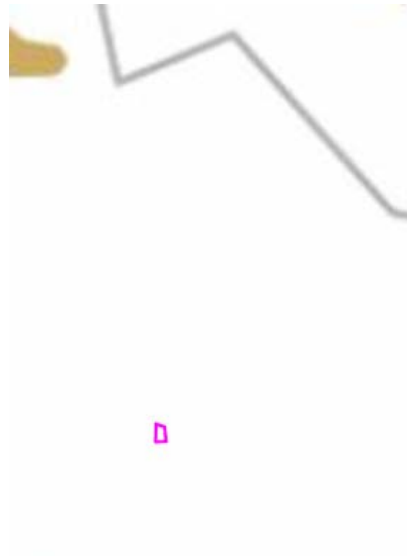
Országos övezetek

1. Ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezetei



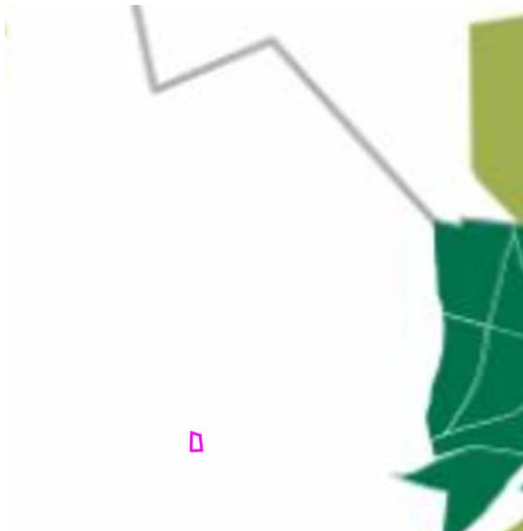
A módosítással érintett terület ökológiai hálózat övezeteit nem érint.

2. Kiváló és jó szántók övezete



A módosítással érintett terület kiváló és jó szántók övezetét érinti.

3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



A módosítással érintett terület erdők és erdőtelepítésre javasolt területét nem érinti.

4. Tájképvédelmi terület övezete



A tervezett módosítás tájképvédelmi övezet területét nem érinti.

5. Világörökségi és világörökségi várományos területek



Nagyrecse község területe világörökségi, ill világörökségi várományos térség övezetével nem érintett.

6. Víztisztaság-védelmi terület övezete



A módosítással érintett terület vízminőségvédelmi terület övezetével nem érintett.

7. Nagyvízi meder övezete



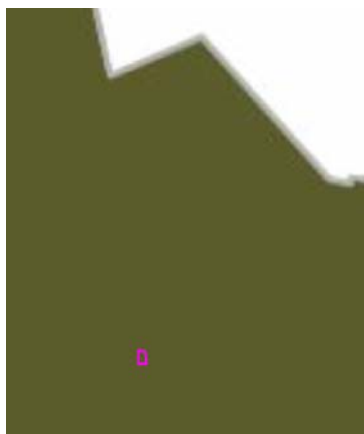
Nagyrecse község területe nagyvízi meder övezetével nem érintett.

8. VTT - tározók övezete








Nagyrecse község területe VTT – tározók övezetével nem érintett.

9. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Nagyrecse honvédelmi és katonai célú területek övezetébe tartozik.

Megyei övezetek

<p>10. Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p>  <p>Nagyrécse község területe nem érintett ásványi nyersanyagvagyon területek övezetével.</p>	<p>11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p>  <p>Nagyrécse község területe nem érintett rendszeresen belvízjárta területek övezetével.</p>
<p>12. Földtani veszélyforrás terület övezete</p>  <p>Nagyrécse község területe földtani veszélyforrással terület övezetével érintett.</p>	<p>13. Gazdasági fejlesztés és innovációs övezet</p>  <p>Nagyrécse község területe nem érintett gazdasági fejlesztés és innovációs övezet területével.</p>
<p>14. Kiemelt turisztikai övezet</p>  <p>Nagyrécse község területe nem érintett kiemelt turisztikai övezet területével.</p>	

A MaTRT előírásainak való megfelelés igazolása

2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

1. MaTRT 11. § d) bekezdés

d) * a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A módosítás települési térséget érint, de a módosítás a fenti előírással összhangban van.

2. MaTRT 12. §

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: *

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) * Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) * Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A tervezett módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

3. MaTRT 32. §

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

Nagyrécsce község területe érintett az övezettel, de a kapott adatszolgáltatás alapján a módosításra szánt terület környezetében nincs honvédelmi objektum, illetve annak védőövezete.

4. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 11. §

- (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*
- (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.*

A tervezett módosítás a kapott adatszolgáltatás alapján földtani veszélyforrás területével nem érintett.

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (.....) önkormányzati rendelete

Nagyrecse község Helyi Építési Szabályozásáról szóló 3/2003. (IV. 15.) rendelete módosításáról

(tervezet)

[1] Nagyrecse Község Önkormányzata a szabályozási terv módosítását jelen rendelettel kívánja átvezetni a rendezési terven.

[2] Nagyrecse Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Nagyrecse község Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban HÉSZ) szóló 3/2003. (IV.15.) önkormányzati rendelet 17. § az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„(8) Beültetési kötelezettségű területen – meglévő épület, valamint az ingatlan bejáratát biztosító út számára szükséges hely kivételével és a közmű vezeték védősávjára vonatkozó szabályok betartásával – magas lomboronájú fákkal, erőteljes cserjékkel és sűrű aljnövényzettel kialakított háromszintes növényzet telepítendő.”

2. §

A HÉSZ 2. mellékletét képező R-2 jelű belterületi szabályozási terve jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

3. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Várfalvi Tibor
polgármester

Dr. Faragó - Szabó Melitta
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Nagyrecse, 2026.

Dr. Faragó - Szabó Melitta
jegyző

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

2. melléklet 3/2003. (IV. 15.) sz. önkormányzati rendelethez

Nagyrecse község R-2 jelű belterületi szabályozási terve

V.

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

KIVONAT

Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 25. napján tartott soron következő nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Nagyrecse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítására irányuló kérelem elbírálása

Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal és 2 tartózkodással, egyhangúan az alábbi határozatot hozta:

98/2025.(IX.25.) képviselő-testületi határozat

Nagyrecse Község Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1), (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Nagyrecse, 99/5 hrsz.-ú ingatlan rendezése érdekében a következő határozatot hozza:

1. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete elindítja és lefolytatja - írásos megkeresés alapján Nagyrecse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendezése érdekében - Nagyrecse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendelet módosítását.
2. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó nyilatkozatokat a jogszabályok szerint megkéri.
3. A településrendezési eszközök módosításának véleményezése egyszerűsített eljárásban történik, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) és (2) bek. ba) pontja szerint.
4. A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint készül.
5. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát e határozat 1. mellékletet képező feljegyzés szerint.
6. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a telepítési tanulmánytervet e határozat 2. melléklete PDF szerint.
7. A módosítás költségeit teljes egészében a beruházónak kell viselnie. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a beruházóval településrendezési szerződést kössön.
8. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök készítésére irányuló tervezési munkára vonatkozó intézkedéseket a vonatkozó jogszabályok szerint tegye meg.
9. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testület kritériumként határozza meg az érintett ingatlan kötelező védőfásítását, és a Tölgyes utca irányából történő kizárólagos megközelítését.

Határidő: eljárás megindítására: 2025. október 31.

Felelős: Várfalvi Tibor polgármester

Várfalvi Tibor
polgármester s.k.

Dr. Faragó-Szabó Melitta
jegyző s.k.

Záradék:

A kivonat hiteles:

Nagyrecse, 2025.10.07.



Dr. Faragó-Szabó Melitta
Dr. Faragó-Szabó Melitta
jegyző

Főépítési feljegyzés

A Nagyrécsce, 99/5 hrsz.-ú telkek érdekében a településrendezési eszközök módosításának dokumentációját a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kell készíteni.

A Nagyrécsce, 99/5 hrsz.-ú ingatlan a hatályos Nagyrécsce község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) alapján az 5.6 Lf falusias lakóövezetbe tartozik.

A jelenlegi falusias lakóövezet övezeti besorolás alapján az övezetben az alábbi épületek helyezhetők el:

- „a) lakóépület,*
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,*
- c) **kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,***
- d) szálláshely szolgáltató épület,*
- e) kézműipari építmény,*
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület*
- g) sportépítmény.”*

A HÉSZ továbbá az alábbi előírást tartalmazza:

*„A lakótelkeken elhelyezni kívánt kisipari, **szolgáltató műhelyek** esetében azok környezetkárosító hatásától függően védőtávolságot, vagy egyéb feltételeket szükséges betartani, melyeket az engedélyezésben közreműködő hatóságok határoznak meg esetenként.”*

A fenti előírás alapján tehát a kereskedelmi, szolgáltató épület a HÉSZ módosítása nélkül is elhelyezhető amennyiben a hatóságok által előírt védőtávolságok és egyéb előírások betartásra kerülnek, azonban hasonló funkciójú, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek elhelyezésére a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezete alkalmasabb.

A kérelmező a HÉSZ módosítási kérelméhez csatolta a Deák-Varga Dénes által elkészített telepítési tanulmánytervet, melyben javaslatot tesznek a beépítésre, valamint bemutatják a beruházás várható környezeti hatásait és következményeit.

A telepítési tanulmányterv szerint a 99/2 hrsz.-ú Zrínyi utca helyett az ingatlan bejáratát a 97 hrsz.-ú Tölgyes utca felől tervezik, így a megnövekedett forgalom nem a Zrínyi utcát terheli, valamint az épület parkolót is a tervezett épület ÉNy-i oldalára tervezik a Tölgyes utca felé. Mivel az autóvillamossági műhely kizárólag személy- és kisteherautók javításával foglalkozna, ezért a 3,5 t-nál nagyobb súlyú gépjárművek csak a kivitelezés és az áruszállítás időszakában fordulnának elő.

A tanulmányterv szerint a tervezett területhasználat környezetvédelmi szempontból a környező területekre nézve nem jár káros hatással (úgy, mint légszennyezés, talaj-, felszíni és felszín alatti vízszennyezés, határérték feletti zajkibocsátás).

Az ingatlanon a egy 12x18 m alapterületű 4,5 m párkánymagasságú csarnoképület építését tervezi a kérelmező, A parkoló kialakítását szintén a telken belül kívánja megoldani, mely elképzeléseknek megfelelően a tanulmányterv az alábbi övezeti előírásokat, valamint beépítési tervet javasolja:

A tervdokumentációhoz az R 7. § (7) a) alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát az alábbiak szerint határozom meg:

A településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát az alábbiak szerint határozom meg:

A tervezési feladat a hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása. A módosítás a településszerkezeti tervet érinti. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Amennyiben új övezet kerül

kijelölésre akkor a településszerkezeti tervet módosítani szükséges.

A módosítás célja, hogy a 99/5 hrsz.-ú telkek falusias lakóterület övezetből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe kerüljön, melyen egy autószerelő műhely elhelyezhető.

A településrendezési eszközök módosításához telepítési tanulmányterv szükséges, melyet beruházónak kell elkészíttetnie.

A szabályozási terv módosítás vizsgálati és alátámasztó tartalmát az alábbiakban határozom meg:

OTÉK (2012. VIII. 6. hatályos) szerint:

4. § (5) b) 2. a településszerkezeti tervet követően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek,

(6) A szabályozási terv egyéb alátámasztó szakági munkarészei a 3. § (4) bekezdése szerinti munkarészek.

OTÉK (2012. VIII. 6. hatályos) szerint:

4. § (3) A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

1. tájrendezési, - nem szükséges, nem érint *tájképvédelmi terület*

2. környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal), - *Környezetértékelés szükségességéről az Önkormányzat kikéri a környezetvédelemért felelős szervek nyilatkozatát. Ezek beérkezése után a Képviselő-testület dönt.*

3. közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei), - *Nem szükséges, mivel a módosítás közterületet nem érint, továbbá tervezési terület feltárása megfelelő.*

4. közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) - *Nem szükséges, a módosítással érintett terület közművesítettsége megfelelő, tervezési területre vonatkozó módosítás nem jelent kapacitásnövekedést.*

5. hírközlési (távközlés, műsorszórás) - *Nem szükséges.*

6. területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás) javaslat. – *szükséges*

(4) A településszerkezeti terv egyéb alátámasztó szakági munkarészeit a település sajátos helyi adottságai határozzák meg. –*nem szükséges.*

A dokumentációnak tartalmaznia kell:

- a) Tervi előzmények áttekintése, érvényes településszerkezeti terv és a tervezési területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat bemutatása,
- b) A tervezési terület bemutatása,
- c) A tervezett módosítás ismertetése,
- d) Helyi építési szabályzatot módosító rendelet-tervezet és szabályozási terv elkészítése.

Nagyrecse, 2025. szeptember 24.



Kovács Melinda

főépítész

KÖRNYEZETI TÁJÉKOZTATÁS
ANYAGAI

Előzetes szakvélemény és tájékoztatás környezeti értékelés szükségességéről
Nagyrécse község
településrendezési tervének 2026/1. számú módosításához
(A 2/2005. (I. 11.) Korm.rendelet 2. számú mellékletet alapján)

1. 99/5 hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása fejlesztési szándék céljából

ALÁÍRÓLAP		
generáltervezés	 Szenté Károly Meridián Mérnöki Kft.	ügyvezető
településtervezés	 Deák-Varga Dénes	okl. építésmérnök közlekedési szakmérnök TT 17-1593 Tkö 17-00773
településtervező munkatárs	 Müller Fanni	geográfus település- és területfejlesztő
településtervező munkatárs	 Prokos Hedvig	okl. geográfus gomorfológus

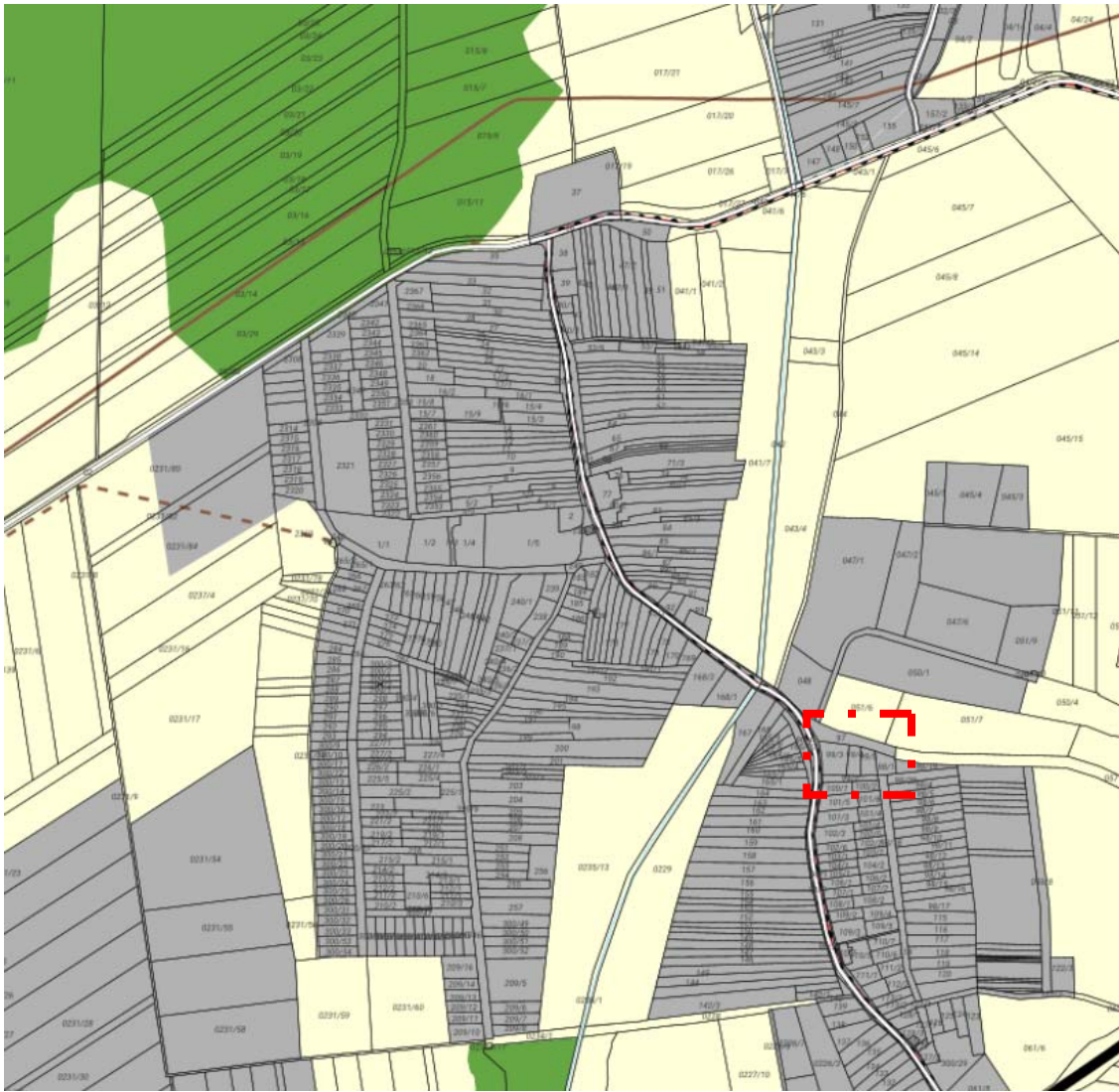
ELŐZMÉNYEK

- Nagyrécsce Község településszerkezeti terve, jóváhagyva a 4/2003 (IV.3) sz. önkormányzati határozattal;
- Nagyrécsce Község Önkormányzata képviselő-testületének 3/2003. (IV. 15.) rendelete Nagyrécsce Község Helyi Építési Szabályzatáról;
- Nagyrécsce Község Önkormányzata képviselő-testületének 6/2018. (V. 22.) rendelete a településkép védelméről;
- Zala Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2019. (IX. 27.) önkormányzati rendelete Zala megye területrendezési tervéről;
- Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testületének 98/2025. (IX. 25.) határozata a településrendezési terv módosításáról

Nagyrécsce Község Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1), (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Nagyrécsce, 99/5 hrsz.-ú ingatlan rendezése érdekében a következő határozatot hozza:

1. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete elindítja és lefolytatja - írásos megkeresés alapján Nagyrécsce község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendezése érdekében - Nagyrécsce község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendelet módosítását.
2. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó nyilatkozatokat a jogszabályok szerint megkéri.
3. A településrendezési eszközök módosításának véleményezése egyszerűsített eljárásban történik, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) és (2) bek. ba) pontja szerint.
4. A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint készül.
5. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát e határozat 1. mellékletet képező feljegyzés szerint.
6. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a telepítési tanulmánytervet e határozat 2. melléklete PDF szerint.
7. A módosítás költségeit teljes egészében a beruházónak kell viselnie. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a beruházóval településrendezési szerződést kössön.
8. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök készítésére irányuló tervezési munkára vonatkozó intézkedéseket a vonatkozó jogszabályok szerint tegye meg.
9. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testület kritériumként határozza meg az érintett ingatlan kötelező védőfásítását, és a Tölgyes utca irányából történő kizárólagos megközelítést.

A településrendezési terv módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1. § (3) bekezdésében foglalt előírások hatálya alá tartozik, így a várható környezeti hatás jelentőségének függvényében megvizsgálandó a rendezési terv módosításhoz részletes környezeti értékelés készítésének szükségessége.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Nagyrécsa község területén

/forrás: E-TÉR, Zala Megyei Területrendezési Terv/

1. 99/5 HRSZ.-Ú INGATLAN ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK CÉLJÁBÓL

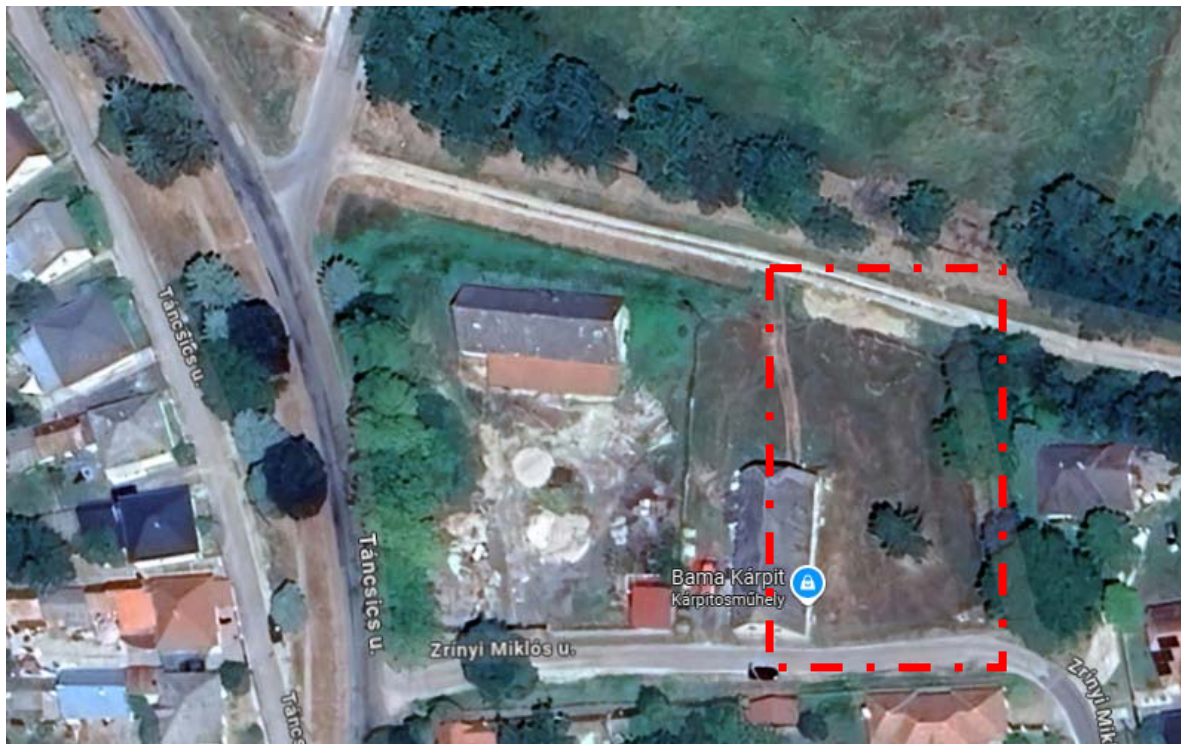
1.1 TERVEZÉSI FELADAT

A módosítással érintett terület Nagyrécse község belterületének észak-nyugati részén található. A 99/5 hrsz-ú telek a Zrínyi utca végén fekszik, jelenlegi bejárata is ebből az utcából nyílik. A jelenleg lakóterületbe tartozó üres telket keleti és déli oldalról lakóterületek határolják, de nyugatról és északról közvetlenül kereskedelemi-szolgáltató gazdasági területekkel határos. A tárgyi ingatlan jelenleg egy művelésből kivett, beépítetlen belterületi telek.

A módosítást kezdeményező ingatlan-tulajdonos és beruházó, a Neuhauser - Service Kft., egy autóvillamossági szerelő műhelyet szeretne itt felépíteni, aminek építési paraméterei és rendeltetése nem felelnek meg a lakóterületre vonatkozó előírásoknak. Az ingatlan-tulajdonos az érintett ingatlanon egy 12x18 méter alapterületű előregyártott csarnok-épület építését tervezi.

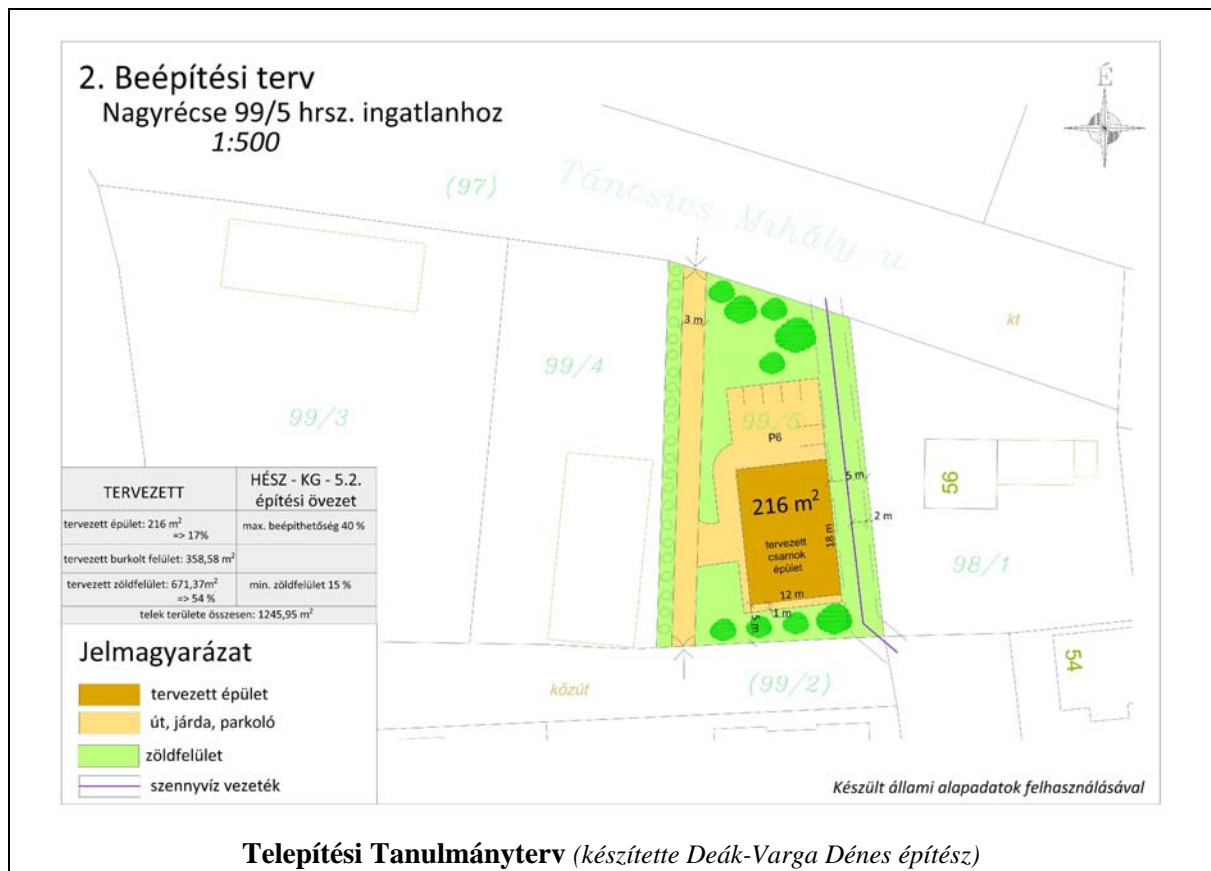
A hatályos településrendezési terv szerint a 99/5 hrsz-ú ingatlan lakóterületként szabályozott, melyet a tervezett beruházási szándék alapján kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet területbe javasolt átsorolni, igazodva az ingatlannal szomszédos meglévő gazdasági övezet paramétereikhez.

A tervezett módosítás a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítását igényli, viszont új építési övezeti szabályok megállapítása nem szükséges a hatályos Helyi Építési Szabályzatban.



A módosítással érintett terület légi felvételen

/forrás Google Maps 2026./



Telepítési Tanulmányterv (készítette Deák-Varga Dénes építész)

1.2 A MÓDOSÍTÁS LÉNYEGE ÉS A HATÁLYOS TERVHEZ MÉRT JELENTŐSÉGE

A módosítással érintett terület Nagyrécse község belterületének észak-nyugati részén található. A 99/5 hrsz-ú telek a Zrínyi utca végén található, jelenleg egy üresen álló építési telek. A módosítás célja a telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetében való átsorolása.

A beruházó cégnek jelenleg Nagykanizsán van egy meglévő szerelőműhelye, a beruházással a szolgáltatási területét bővíteni, valamint a településen elérhető szolgáltatások is bővülnének ez által. Az érintett ingatlant keleti és déli oldalról lakóterületek határolják, de nyugati és északi irányban közvetlenül kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területek találhatók. A szomszédos lakóterületek családi házas beépítésűek. A tervezett beruházás a környezetet nem zavaró gazdasági tevékenységnek tekinthető. A nyugat felől szomszédos ingatlanon jelenleg egy kárpitozó műhely, észak felől pedig mezőgazdasági telephely található.

Az üres telket a hatályos szabályozási terv falusias lakóterület övezetbe sorolta, azonban a régóta üresen álló ingatlanon nem lakásépítést tervez a jelenlegi tulajdonos. Az ingatlan a nyugati oldalról szomszédos 5.2 GK jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület övezetébe kerülne átsorolásra, mely a tervezett beruházás számára is megfelelő.

A módosítás a település meglévő és tervezett közlekedési rendszerét, közúthálózatát nem érinti. Az önkormányzat képviselő-testületi határozata alapján az ingatlan bejáratát a régi nevén Táncsics Mihály, újabban Tölgyesi utca irányából kell elhelyezni.

A módosítással érintett terület teljes közmű-ellátással rendelkezik, közműhálózati fejlesztést nem igényel.

A módosítás a település zöldfelületi rendszerében változtatást nem eredményez. Az önkormányzat képviselő-testületi határozata alapján az ingatlan déli és keleti oldalán beültetési kötelezettség elrendelése szükséges, egyúttal figyelembe véve a telek keleti oldalán húzódó szennyvíz-vezeték védősávjának tényét is.

A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

1.3 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

1.3.1 Talaj- és vízvédelem

A tervezett módosításnak a felszíni vizek minőségére nem várható érdemi hatása. A fejlesztésre szánt területen vízszennyezéssel járó tevékenység jelenleg sem folyik és nem tervezett. Az új épületek szennyvizeit közvetlenül a település közüzemi szennyvízcsatornájába vezetik. A tervezett módosításnak a felszín alatti vizekre és a talaj minőségére nem várható érdemi hatása.

A területre hulló csapadékvizeket elsődlegesen helyben kell elszikkasztani, a többletet a Zrínyi Miklós utca nyílt vízvezető árkába kell vezetni.

Zala vármegye területrendezési terve szerint a módosítással érintett terület és közvetlen környezete nem tartozik a rendszeresen belvízjárta terület övezetébe, nem tartozik vízminőség-védelmi terület övezetébe és nem érintett nagyvízi meder terület övezetével.

A tervezett módosításnak a talaj minőségére vonatkozóan nem várható érdemi hatása.

1.3.2 Ásványvagyon, felszíni mozgások

A tervezett módosítás nem vet fel ásványvagyon-védelmi, illetve mérnökgeológiai kérdéseket.

1.3.3 Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítás nem jár a levegőszennyezés növekedésével. A fejlesztésre szánt területen bűzhatással vagy légszennyezéssel járó tevékenység nem tervezett. A fejlesztés eredményeként megjelenő járműmennyiség nem befolyásolja károsan a környező lakók életkörülményeit.

1.3.4 Zaj elleni védelem

A tervezett módosítás nem jár a környezeti zajterhelés növekedésével. A területre vonatkozó jogszabályokban előírt zajterhelési határértékeket a módosítás következtében is szükséges betartani.

1.3.5 Épített környezet védelme

A tervezett módosítás területe nem érint világörökségi, világörökségi várományos területet, műemlék ingatlanát illetve műemléki környezetet. A módosítással érintett terület közvetlen környezetében, nem található sem helyi védelemre javasolt épület, sem helyi védett épület, illetve egyéb objektum.

A tervezett módosítás nem ellentétes a helyi településkép védelmi rendelettel, a bemutatott elképzelések alapján. A fejlesztés megvalósítása során szükséges betartani az előírásokat.

1.3.6 Természet- és tájkép-védelem

A tervezési területe nem tartozik sem ökológiai hálózat, sem tájképvédelmi terület övezetébe.

1.4 SZEMPONTOK A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK JELENTŐSÉGÉNEK MEGHATÁROZÁSÁHOZ

A tervezett módosítás várható környezeti hatásainak értékelése a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (KR.) 2. számú mellékletében foglalt szempontrendszer szerint megtörtént és az alábbi megállapítások történtek:

1.4.1 A településrendezési eszközök tervezett módosítása

- a) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és Zala Vármegye Területrendezési Terve előírásaival összhangban van;
- b) egyéb, a területet érintő más tervekkel összhangban van;
- c) nem vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol jelentős környezeti problémák merülnek fel;
- d) környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályokat nem érint.

1.4.2 A településrendezési terv-módosítás várható környezeti hatásai

- a) várhatóan nem jelentősek, visszafordíthatatlan folyamatokat nem indítanak el;
- b) negatív környezeti hatásokat nem indukál, azokat várhatóan nem erősíti;
- c) az országhatáron nem terjednek át;
- d) az emberi egészségre, a környezetre kockázatot nem jelentenek;
- e) csak az érintett területre korlátozódnak;
- f) országos védelem alatt álló területet nem érintenek;
- g) a KR. 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket feltételezhetően nem idézik elő.

1.4.3 A terv-módosítással érintett terület

- a) a környezeti elemek, rendszerek, és a kulturális örökség szempontjából különleges elemeket nem érint,
- b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § 24., 25., 26. pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nem ismert;
- c) a terület hasznosítása a tervmódosítás előtti állapotokhoz képest nem eredményez jelentős negatív változást.

1.5 ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezési feladattal kapcsolatosan előzetesen leírt tények és szempontok, valamint a Kr. 2. számú melléklete szerint elvégzett értékelés alapján szakmai álláspontunk szerint **jelen tervezési feladat és tervmódosítás környezeti vizsgálat nélkül is megvalósítható.**

Szekszárd, 2026. január



Deák-Varga Dénes
tervező



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 807 – 4 / 2026.
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné
Ügyintézőjük: Kovács Melinda

Tárgy: Nagyrécse Község településrendezési eszköze-
inek módosítása egyszerűsített eljárással –
környezeti vizsgálat szükségességének kérdé-
se

Melléklet: -

Hivatkozási szám: Nagyrécse/358-2/2026.

Nagyrécse Község Önkormányzata

Várfalvi Tibor úr
polgármester részére

Nagyrécse
Kossuth u. 48.
8756

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagyrécse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja a Község településrendezési eszközeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban, melyről döntött a 98/2025. (IX.25.) önkormányzati határozatában, és erről 2026.02.16-án tájékoztatást küldött Igazgatóságunk részére.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó megkeresésével kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk.

A tervezett módosítás:

A 99/5 hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása fejlesztési szándék céljából. A hatályos településrendezési terv szerint a 99/5 hrsz.-ú ingatlan falusias lakóterületként szabályozott, melyet a tervezett beruházási szándék alapján kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet területbe javasolt átsorolni, igazodva az ingatlannal szomszédos meglévő gazdasági övezet paramétereire.

Igazgatóságunk véleménye:

Igazgatóságunk véleménye szerint a tervezett módosítások következtében táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése és 4. § (2) bekezdése alapján a **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

Jelen tájékoztatást és véleményezést Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm. rend alapján adta, a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a 2000. évi CXII törvény, az 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a 8/2019 (IX.27.) ÖR (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Csopak, 2026. február 18.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató



1. Címzett elektronikusan HK-ra - NAGYRÉCSE, KRID: 543092366
2. Dr. Lókkös Andor osztályvezető
3. Major Ferenc természetvédelmi őr
4. Irattár

**GALAMBOKI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**
JEGYZŐJE

Iktatószám: GI/ 127-2 /2026.

Tárgy: Nagyrécse Község településrendezési eszközeinek módosítása - várható környezeti hatás jelentőségéről

Hiv. szám.: Nagyrécse/358-2/2026.

Várfalvi Tibor polgármester
Nagyrécse Község Önkormányzata

elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Úr!

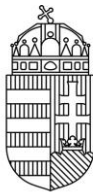
A Nagyrécse, 99/5 hrsz.-ú ingatlant érintő beruházás megvalósítása érdekében a Nagyrécse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 3/2003. (IV.15.) számú önkormányzati rendeletének módosítása ügyében megküldött környezeti értékelésről szóló előzetes tájékoztató dokumentáció alapján az alábbiakról nyilatkozom:

A tervezett változások eredményeként nem várható jelentős környezeti hatás, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Galambok, 2026. február 16.


dr. Beke-Megál Izabella
jegyző





VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Várfalvi Tibor
polgármester részére

Nagyrécsce Község Önkormányzata

Nagyrécsce
Kossuth u. 48.
8756

Iktatószám: VA/TIV/01121-3/2026

Tárgy: Nagyrécsce község településrendezési
tervének módosítása - várható
környezeti hatás

Nyilatkozat

Hivatkozási szám: Nagyrécsce/358-2/2026.

Melléklet: –

Ügyintéző: Majoros Eszter

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagyrécsce község településrendezési tervének módosításával kapcsolatos, az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján történt, 2026. február 16-án érkezett megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízügyi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

Módosítás tárgya:

1. A 99/5 hrsz-ú földrészlet átsorolása falusias lakóterületből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe, egy autóvillamossági szerelő műhely (12x18 méter alapterületű előregyártott csarnok) építése érdekében

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat nem szükséges.

A vélemény indokolása:

Nagyrécsce község polgármestere a fent hivatkozott tárgyú megkeresésével az SKVr. 3. melléklet II. 1.d) pontja alapján a várható jelentős környezeti hatást illetően a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a vízvédelmi és vízügyi szakterületre vonatkozóan.

Az SKVr. 1. § (2) bekezdése határozza meg a környezeti vizsgálatra kötelezett terveket, a (3) bekezdése pedig azokat a terveket, melyek esetében a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az SKVr. 3. § alapján a terv kidolgozója állapítja meg, hogy a terv melyik körbe tartozik, de a döntéséhez a 4. § (2) bekezdésének megfelelően kikéri környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, a hatáskörükbe tartozó szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A szerv véleménye kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörébe tartozó szempontokat veszi figyelembe.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 43. § (4) bekezdésének értelmében a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló tervek, illetve

módosításaira, melyek kidolgozását helyi önkormányzati határozat írja elő, környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni. Környezeti értékelés nélkül terv, illetve program nem terjeszthető elő. A Kvt. 43. § (6) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat kiterjed többek között a környezeti értékelés készítésére és az SKVr. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szerv véleményének kikérésére. Az 5. § (4) bekezdése alapján a hatás jelentőségének eldöntése összevonható a környezeti értékelés tartalmának a meghatározásával. Az SKVr. 7. § (1) bekezdésének értelmében a kidolgozó kikéri a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének megállapításához. A környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a 4. számú melléklet tartalmazza. A 8. § (3) bekezdése alapján a kidolgozó a környezeti értékelést véleményezésre megküldi a környezet védelméért felelős szervezeteknek.

A mellékelt előzetes tájékoztató áttanulmányozása során a fent hivatkozott szakkérdések tekintetében az alábbiakat állapítottam meg.

A módosítással érintett terület vízfolyás parti sávját, nagyvízi medrét, valamint vízbázis védőterületét, védőidomát nem érinti, a víziközművek rendelkezésre állnak. Az új lakóépületek szennyvizeit közvetlenül a település közüzemi szennyvízcsatornájába vezetik.

A Vízügyi Hatóság hatáskörét a *vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 6. pontja, az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II. 1.d) pontja, illetékességét a Korm.rendelet a 10. § (2) bekezdése és a 2. számú melléklet 6. pontja állapítja meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának megfelelően történt.

Szombathely, *elektronikus időbélyegző szerint*

Vámos Zoltán

főispán

nevében és megbízásából:

Dr. Borbély Gábor

osztályvezető

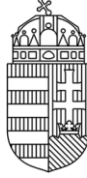
Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal

Kapják:

1. sz. pld.: Nagyrécse Község Önkormányzata (8756 Nagyrécse, Kossuth u. 48.)
2. sz. pld.: Irrattár

HK



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Várfalvi Tibor polgármester
részére

Nagyrecse Község Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/139-2/2026.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-049

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Hiv. szám: Nagyrecse/358-2/2026.

Tárgy: Nagyrecse településrendezési eszközeinek 6457_2/2025. munkaszámú módosítása, környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagyrecse településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan 2026. február 16-én érkezett fenti számú megkeresésre hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi nyilatkozatot teszem:

Az előzetes tájékoztatóban bemutatott módosítási pont célja a Nagyrecse 99/5 hrsz-ú telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetében való átsorolása. A módosítással érintett telek a falu keleti belterületén található, falusias lakó övezetbe sorolt beépítetlen telek. A telek környezetében kereskedelmi szolgáltató és lakó rendeltetéssel beépült telkek találhatóak. Nagyrecse község önkormányzata képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2018.(V.22.) önkormányzati rendelete alapján a tervezési terület településképi szempontból meghatározó területen fekszik, védett építészeti érték nem érinti.

A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosítása következtében **az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható.** A terv alátámasztó munkaréséhez – az épített környezet védelmére kiterjedően – **környezeti értékelés elkészítését és környezeti véleményezés lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

Egyéb tájékoztatás:

1. Tájékoztatom, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a **környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia.** A Kr. 59. § (2) bekezdése alapján a településtervezési módosítását az önkormányzat képviselő-testületének, a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a vonatkozó törvényi követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti **döntéseket és a főépítési feljegyzést** kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050
E-mail: allamifoeepitesz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

2. Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek véleményei alapján **környezeti értékelés nem készül**, akkor az E-TÉR-ben a véleményezési szakasz megkezdése előtt **kérem kikapcsolni a környezeti egyeztetést** a tervezési folyamatban.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a, a Kvr. 3. számú mellékletének II.2. b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „*elektronikus időbélyegző szerint*”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

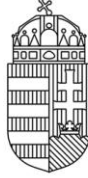
Fülöp Tibor József

állami főépítész

helyett:

Takács Anna

főépítési szakügyintéző



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/HGO/01181-2/2026.

Tárgy: **„Nagyrecse Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése”**

Nyilatkozat

Ügyintéző: Bróz Fábán Sebestyén

Hiv. szám: Nagyrecse/358-2/2026

Telefon: 92/795-059

Ügyintéző: Kovács Melinda

**Várfalvi Tibor polgármester részére
Nagyrecse Község Önkormányzata**

Nagyrecse, Kossuth utca 48.
8756

Tisztelt Polgármester Úr!

„Nagyrecse Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése” tárgyú megkeresésével kapcsolatban, mely beadvány alapján Nagyrecse Község Önkormányzat Képviselő-testülete 60/2025. (XI.17.) számú határozatával eldöntötte, hogy módosítja a község településrendezési eszközeit. – *A község 3 területén kíván változásokat végrehajtani.* – osztályom részéről az alábbi nyilatkozatot adom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján hatóságom hulladékgazdálkodási szempontból a dokumentációban foglaltakkal egyetért, környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek. A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességét az 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Mihályné dr. Györke
Julianna Katalin**
osztályvezető

A nyilatkozatot kapja:

1. Nagyrécse Község Polgármestere – 8756 Nagyrécse, Kossuth utca 48./elektronikus/
2. Irattár