

NAGYRÉCSE KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2026/2. SZ. MÓDOSÍTÁSA
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓJA
2026. MÁRCIUS

NAGYRÉCSE KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
2026/2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- 1. Új lakópark kialakítása a Haladás utcában**
- 2. Új zöldterület kialakítása a kastélypark területén**

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 117/2025. (XI.4.) 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, 2369 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 általános egyeztetési eljárásban történik, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (6) bekezdése és 66 §-aszerint.
4. A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint készül.

2. Előzmények:

- Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2003. (IV.3.) sz. határozata Nagyrécsce község Településszerkezeti Tervének elfogadásáról (többször is módosítva);
- Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2003. (IV. 15.) sz. önkormányzati rendelete Nagyrécsce Község Helyi Építési Szabályzatáról (többször is módosítva);
- Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2018. (V. 22.) sz. önkormányzati rendelete a településképének 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 nyugati részén található. A 2369 hrsz.-ú telek az Inkey László és a Haladás utca találkozásánál fekszik, ami jelenleg falusias lakóterületként és zöldterületként van szabályozva. A tárgyi ingatlan jelenleg egy művelésből kivett, beépítetlen belterületi telek, mely zöldmezős beruházásra vár. A módosítást kedvezményező beruházó cég, a Récsepark Kft. egy lakóparkot szeretne kialakítani az ingatlanon, melynek építési paraméterei jelenleg nem felelnek meg a hatályos előírásoknak.

A módosítás következtében a 2369 hrsz.-ú ingatlant és a hozzá tartozó telekrészek (248 hrsz., 0231/14 hrsz.) falusias lakóterületből és zöldterületből kertvárosias lakóterületbe, valamint közlekedési területbe kerülnek átsorolásra. A megszűnő zöldterület ellentételezése érdekében a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően az 1/5 hrsz.-ú ingatlan nyugati felének egy része kerül átsorolásra településközpont vegyes területből zöldterület övezetébe. Az előzetesen készített Telepítési Tanulmányterv szerint eredetileg falusias lakóterületből kisvárosias lakóterületbe került volna átsorolásra a fejlesztéssel érintett ingatlan, azonban a hatályos TÉKA szerint községekben nem jelölhető ki kisvárosias lakóterület. A jövőbeni jogszabályi ellentétek előkerülése érdekében kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra a fejlesztéssel érintett ingatlan.

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

1. módosítás:

Nagyrecse község belterületének nyugati részén található a módosítással érintett terület. A 2369 hrsz-ú telek az Inkey László és a Haladás utca találkozásánál fekszik a sportpályával szemben, ami jelenleg falusias lakóterületként és közparkként van szabályozva. A módosítást kezdeményező beruházó cég, a Récsepark Kft. egy lakóparkot szeretne kialakítani az ingatlanon, aminek építési paraméterei nem felelnek meg a jelenleg hatályos előírásoknak. Az ingatlan-tulajdonos az érintett ingatlant 9 különálló építési telekre szeretné felosztani beruházási célra, ahol telkenként 2-4 db lakásszámú sorházat szeretne építtetni.

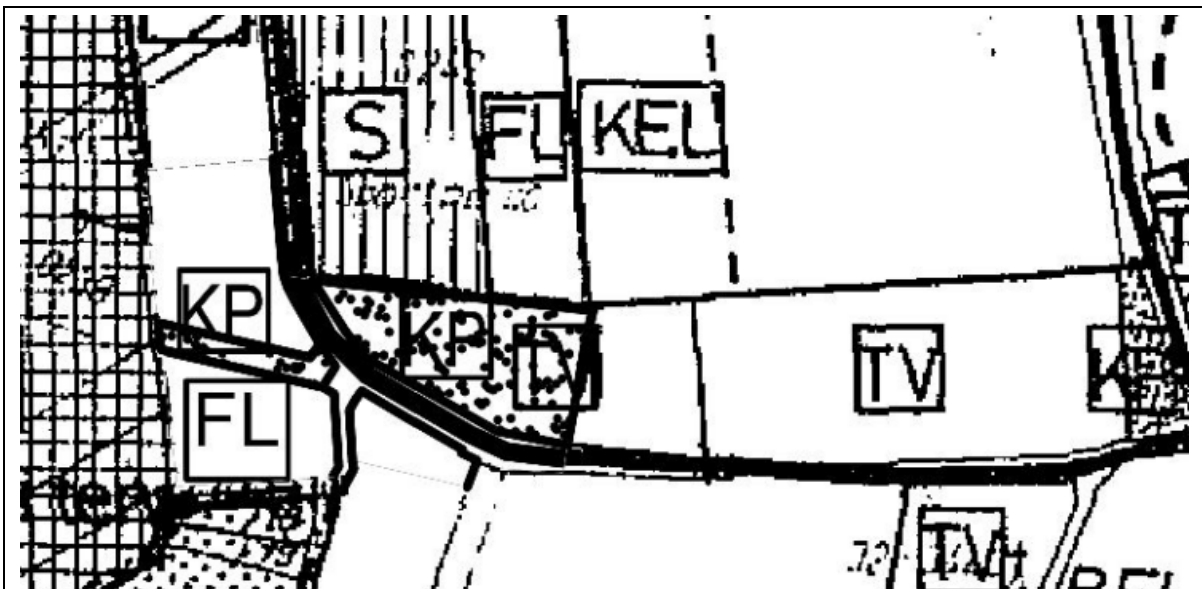
A hatályos településrendezési terv alapján a 2369 hrsz-ú ingatlan lakóterületként szabályozott része Lf jelű falusias lakóterület építési övezetbe tartozik, melyet a tervezett beruházási szándék alapján Lke (KEL) jelű kertvárosias lakóterületbe javasolt átsorolni. A 248 hrsz-ú Haladás utca telkének északnyugati végén egy 118 m² nagyságú, lakóterületbe tartozó területrész a módosítandó területhez kerül átcsatolásra, és szintén kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

A módosítással érintett telek dél-keleti részén a 0231/14 hrsz-ú út belterületi szakaszának korábban tervezett 8 méterre történő szélesítése felülvizsgálatra került, és az út jellegére és becsült forgalmára tekintettel 6 méter szabályozási szélesség megállapítása indokolt.

A 2369 hrsz. telket átszelő földgáz-vezeték védősávjában a hatályos szabályozási terven szereplő zöldterületi sávot indokolt a jövőben is közterületként fenntartani, de e területrész zöldterületből közúti közlekedési terület övezetébe kerülne átsorolásra.

2. módosítás:

Az 1. sz. módosítás következtében a megszűnő zöldterület miatt az ide vonatkozó hatályos jogszabályok alapján, a 2023. évi C. tv. 8.§ előírásai szerint a település területén belül a zöldterület övezet nagysága nem csökkenhet, ezért a megszűnő zöldterület nagyságával megegyező területű új zöldterületet kell kijelölni a belterületen belül. Ezért az Önkormányzat döntése alapján az 1/5 hrsz-ú ingatlan (volt kastélypark) jelenleg is parkosított területének nyugati felén 1650 m² terület kerül átsorolásra közpark övezetbe.



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A módosított településszerkezeti terv részlete

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Lsd. Településszerkezeti terv leírása

2. Szakági javaslatok

2.1. Tájrendezési javaslat

A tervezett módosítási terület nem tartozik tájképvédelmi terület övezetébe, és nem jár a kialakult tájkép és településkép sérelmével sem.

A tervezett módosítás ökológiai hálózathoz tartozó, vagy egyéb nyilvántartott természeti értéket, élőhelyet nem érint.

2369 hrsz-ú telek



1/5 hrsz-ú telek



A módosítással érintett területek légifotója /forrás Google-térkép/

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A módosítás a település zöldfelületi rendszerében változtatást eredményez, a megszűnő zöldterület miatt. Az ide vonatkozó hatályos jogszabályok szerint a település területén belül a zöldterület övezet nagysága nem csökkenhet, ezért legalább a megszűnő zöldterület nagyságával megegyező területű új zöldterület kerül kijelölésre a belterületen belül. A 1/5 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan nyugati felén kerül kijelölésre az új zöldterület.

Az 1/5 hrsz.-ú telken található az egykori Inkey kastély, mely jelenleg az önkormányzat tulajdonában áll. Az épület Többfunkciós Szolgáltató Központként üzemel, a kastélypark pedig gyakorlatilag is közparkként funkcionál. A kastélyparkban kapott helyet a Millenniumi park, valamint a „4 TELE-KA-LAND Mesepark” hálózat egyik eleme.

2.3. Közlekedési javaslat

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

A módosítással érintett tömb közúti megközelítése jelenleg is megoldott szilárd burkolatú úton, az Inkey László (2304 hrsz.) és a Haladás utcákon (248 hrsz.) keresztül. A gázfogadó állomás mellett található út esetében a hatályos rendezési tervtől eltérően elegendő 6 méteres szélesítés a jelenlegi 8 méter helyett, az út terület szélesítése a tervezett telekalakítás során biztosítva lesz. A tervezett lakópark területét a tervezet szerint egy 14 m széles út fogja feltárni, amelybe beletartozik a középnyomású gázvezeték és védőövezetének területe. A közúti közlekedési területen belül 3 méter széles útburkolat kiépítése tervezett, mely a Haladás utcából ágazik ki a meglévő gázfogadó államos telktől északra.

A gépkocsi-elhelyezésre szükséges parkolók és garázsok a leendő lakótelkeken belül alakítandók ki. A fejlesztés eredményeként megjelenő többlet járműmennyiség nem befolyásolja károsan a környező lakóterületek állapotát.

A kastélyparknál kijelölt új zöldterület megközelítése jelenleg is megoldott szilárd útburkolatú úton az Inkey László utca felől.

2.5. Környezeti hatások és feltételek

A lakóterületi fejlesztéssel érintett ingatlan jelenleg üresen áll, de már korábban is beépítésre szánták. A jelenlegi falusias lakóterület kertvárosias lakóterületbe való átsorolása nem eredményezhet a környező lakóterületek környezeti állapotára nézve jelentős többlet-terhelést. A tervezett új beépítésű lakóterület a belterület szélén található, így a kialakult falusias települési szövetben nem képez diszharmóniát.

Az új zöldterület kialakítása semmilyen hatással nem jár a jelenlegi környezeti állapotokra nézve, mivel az ingatlan módosítással érintett része jelenleg is közpark funkciót tölt be.

A tervezett módosításnak a felszíni vizek minőségére nem várható érdemi hatása. A fejlesztésre szánt, 2369 hrsz.-ú területen vízszennyezéssel járó tevékenység jelenleg sem folyik és nem tervezett. Az új lakóépületek szennyvizet közvetlenül a település közüzemi szennyvízcsatornájába vezetik. A tervezett módosításnak a felszín alatti vizekre és a talaj minőségére nem várható érdemi hatása. Az új zöldterület kijelölésének szintén nem várható érdemi hatása sem a felszín alatti és felszíni vizekre, sem a talaj minőségére.

A tervezett módosítások nem járnak a környezeti zajterhelés növekedésével. Az övezeti átsorolás következtében a területre vonatkozó zajterhelési határérték változatlan marad.

2.6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

Az 1. számú módosítás kapcsán, a meglévő falusias lakóterületből kertvárosias lakóterületbe való átsorolás, kismértékben változtatja meg a hatályos tervet. Az ingatlanhoz kapcsolódó minimális közterület alakítások, a jövőbeni telekalakítások és a meglévő gázvezeték miatt szükséges. Az 1. számú módosításhoz kapcsolódó változtatások által csak kismértékben változik a hatályos terv, mivel a település többi részét nem befolyásolja a tervezett módosítás.

A 2. számú módosítás az 1. számú módosítás következtében a jogszabályi előírások miatt kell, de az érintett 1/5 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi településközpont vegyes területből zöldterületbe való átsorolás csak kismértékben változtatja meg a hatályos tervet.

2.7. Közművesítési javaslat

Nagyrécsce község belterülete teljesen közművesített. A tervezett módosítások a település közmű-, elektromos- és hírközlési rendszerének megváltoztatását nem igénylik, a település közműhálózatai szükség esetén bővíthetők.

A módosítással érintett 2369 hrsz.-ú telek jelenleg elektromos árammal, ivóvízzel, szennyvízvezetékekkel és vezetékes földgázzal ellátott. A telek a fejlesztés során 9 építési telekre kerül felosztásra, így a telkek teljes közművesítése szükséges. A kialakítandó belső feltáró úton elhelyezhetők a szükséges közművek. A telkek teljes közművesítése megoldható, a település közműhálózatai elegendő kapacitással rendelkeznek. Az épületek hírközlési vezetékre való rákötése is megoldható, mivel a Haladás utcában található hírközlési kábel.

A módosítandó ingatlant átszeli az egész községet ellátó középnyomású gázvezeték és annak 2,5-2,5 m védősávja. A feltáró út és a telkek tervezése során figyelembe lett véve a gázvezeték védősávja, melyen belül építményt és olyan anyagot elhelyezni tilos, mely ártalmas a vezetékre, valamint a vezeték hozzáférhetőségét biztosítani kell a jövőben is.

Az ingatlan észak-keleti részét érinti kisfeszültségű elektromos átviteli szabadvezeték és annak 0,5-0,5 méteres védősávja, mely területet szabadon kell hagyni és a jövőben biztosítani a hozzáférhetőséget.

Az új zöldterület kialakítása közműfejlesztési kérdéseket nem vet fel.

2.8. Szabályozási koncepció

A településrendezési eszközök módosításának tartalma:

- **1. számú módosítás** esetében az Inkey László utca és a Haladás utca találkozásánál elhelyezkedő 2639 hrsz.-ú telek a jelenlegi falusias lakóterületből és zöldterület övezetéből való átsorolása kertvárosias lakóterületbe és közúti közlekedési területbe.

A hatályos szabályozási terv 1. sz. módosítási területet érintő részlete	A módosított szabályozási terv 1. sz. módosítási területet érintő részlete

- **2. számú módosítás** esetében az 1 sz. módosítás során megszűnő 1400 m² zöldterület ellentételezése miatt, mivel a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően a településen belül a zöldterület nagysága nem csökkenhet, ezért az 1/5 hrsz.-ú ingatlan területéből 1650 m² nagyságú terület kerül átsorolásra településközpont vegyes területből zöldterületbe.

A hatályos szabályozási terv 2. sz. módosítási területet érintő részlete	A módosított szabályozási terv 2. sz. módosítási területet érintő részlete

A hatályos szabályozási terv szerint a 248 hrsz-ú Haladás utca területéből 118 m² nagyságú terület falusias lakóterület övezetébe van besorolva. Ez a tervezett telekalakítások során összevonásra kerül a fejlesztési területtel, így ez is a szomszédos övezettel azonos kertvárosias lakóterület övezetébe kerül átsorolásra.

A 2639 hrsz.-ú ingatlan dél-keleti részén a hatályos szabályozási terv szerint a 0231/14 hrsz-ú út belterületi szakasza 8 méterre történő szélesítéssel van kiszabályozva. A 8 méteres szélesítés a tényleges jelenlegi és várható jövőbeli forgalom függvényében nem indokolt, ezért a módosítás során 6 méterre csökkentendő. Az ily módon keletkező 92 m² terület közúti közlekedés területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. A 419/2021. (VII.15.) Korm. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján ez nem minősül új beépítésre szánt területnek, mivel a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Az érintett telkeken a benyújtott építési/fejlesztési szándék (L. 2.10. fejezet) ismeretében új lakóterületi övezet meghatározása szükséges az 1. számú módosítással érintett területre, ezért az építésszabályozási szempontokat figyelembe véve az Önkormányzat a tényleges állapotokat és a valós igényeket új kertvárosias lakóterület kerül meghatározására.

A javasolt Lke-7.7 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet előírásai

- *beépítési mód: csoportosított, vagy szabadon álló,*
- *építési telek legkisebb kialakítható területe: 900 m²*
- *megengedett legnagyobb beépítettség: 35%*
- *telken kialakítható legkisebb zöldfelület: 45%*
- *megengedett legnagyobb párkánymagasság: 6,5 m*
- *szintterület sűrűsége: 1,0*
- *előkert min. mélysége: 0 m*

A hatályos HÉSZ beépítési paramétereitől kismértékben tér el igazodva az alkalmazandó OTÉK és a jelen hatályos TÉKA előírásaihoz. Az alkalmazandó OTÉK szerint 30% a megengedett legnagyobb beépítettség és 50% a legkisebb zöldfelület aránya, azonban a TÉKA szerint a kertvárosias lakóterület övezetében a megengedett legnagyobb beépítettség 35% és a legkisebb kialakítandó zöldfelület 45%.

A településrendezési terv módosítás folyamata során szükséges az OTÉK alóli felmentés kérvényezése, mivel a jelen hatályos a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló jogszabályok megengedőbbek, mint a korábbi jogszabályok és a fejlesztés tartalmi elemeihez jobban igazodnak.

2.9. Örökségvédelem

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

A módosítással érintett területek nem érintenek műemlék ingatlanát illetve műemléki környezetet. A 2369 hrsz.-ú ingatlantól a helyi védelem alatt álló építmények, épületek távolabb helyezkednek el. Azonban a 1/5 hrsz.-ú ingatlanon található az egykori Inkey kastély, valamint szomszédságában található római katolikus templom, amelyek helyi védelem alatt állnak. A tervezett módosítás örökségvédelmi értékeket nem sért.

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

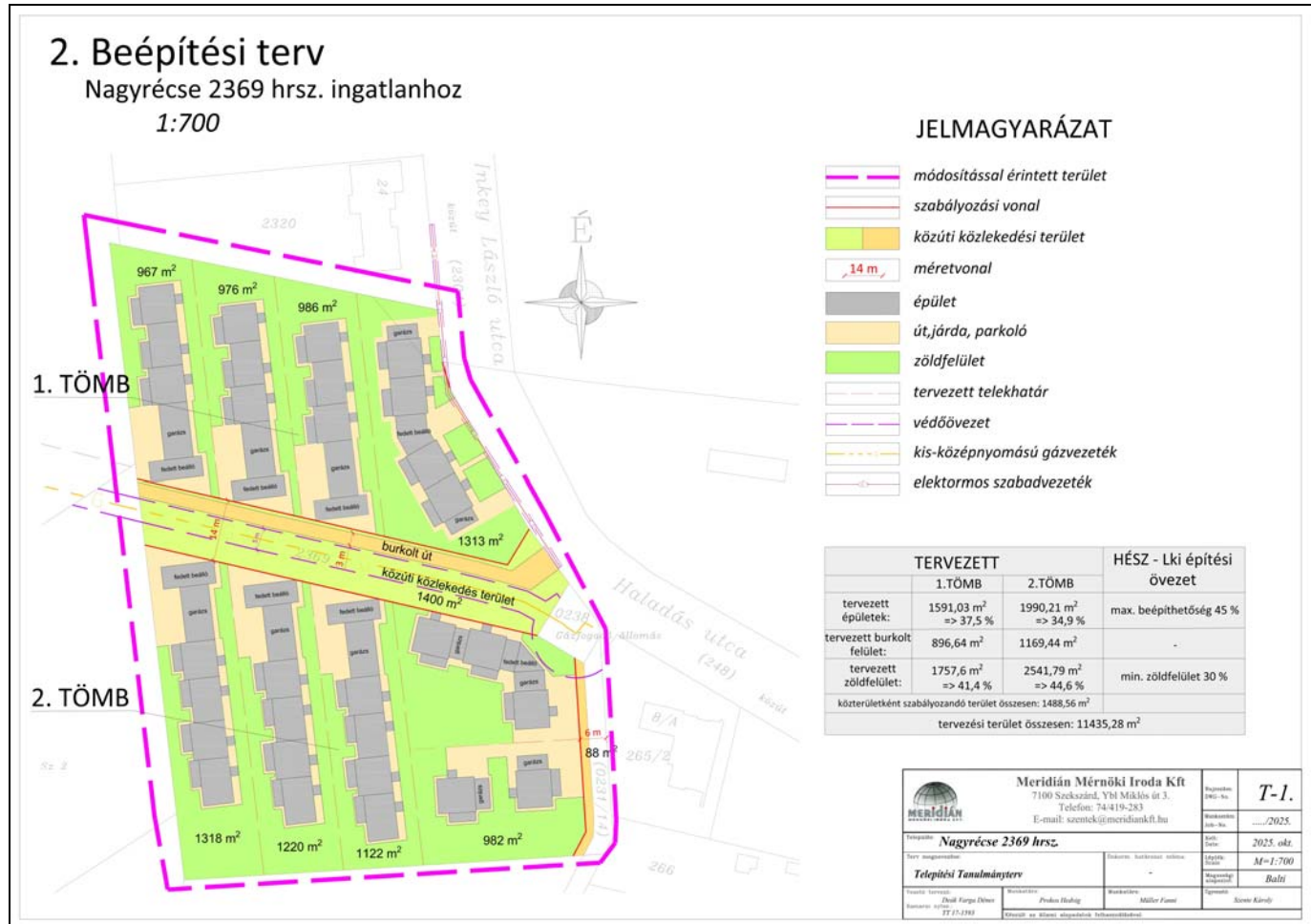
2.10. Környezeti értékelés

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 lakópark kialakításához kapcsolódó fejlesztésekre vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet a Meridián Mérnöki Iroda Kft. készítette Varga László építész tervei alapján. A Telepítési Tanulmányterven bemutatott beépítési tervhez képest kismértékű változtatást hajtott végre az építész, hogy a hatályos TÉKA szerinti kertvárosias lakóterület övezeti paramétereire jobban igazodjon, így a beépítési terven feltüntetett fedett kocsi beálló nem kerül megépítésre.



Módosított beépítési terv 2026. 04. 07. (készítette Varga László)



Látványtervek (készítette Varga László)



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

Nagyrécse Község Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (.....) számú határozata

Nagyrécse Község Településszerkezeti tervének 2026/2. számú módosításáról

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

1. Területfelhasználási és szerkezeti terv R-1 rajzszámú tervlapja hatályát veszti és az alábbi határozat 1. melléklete lép 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.

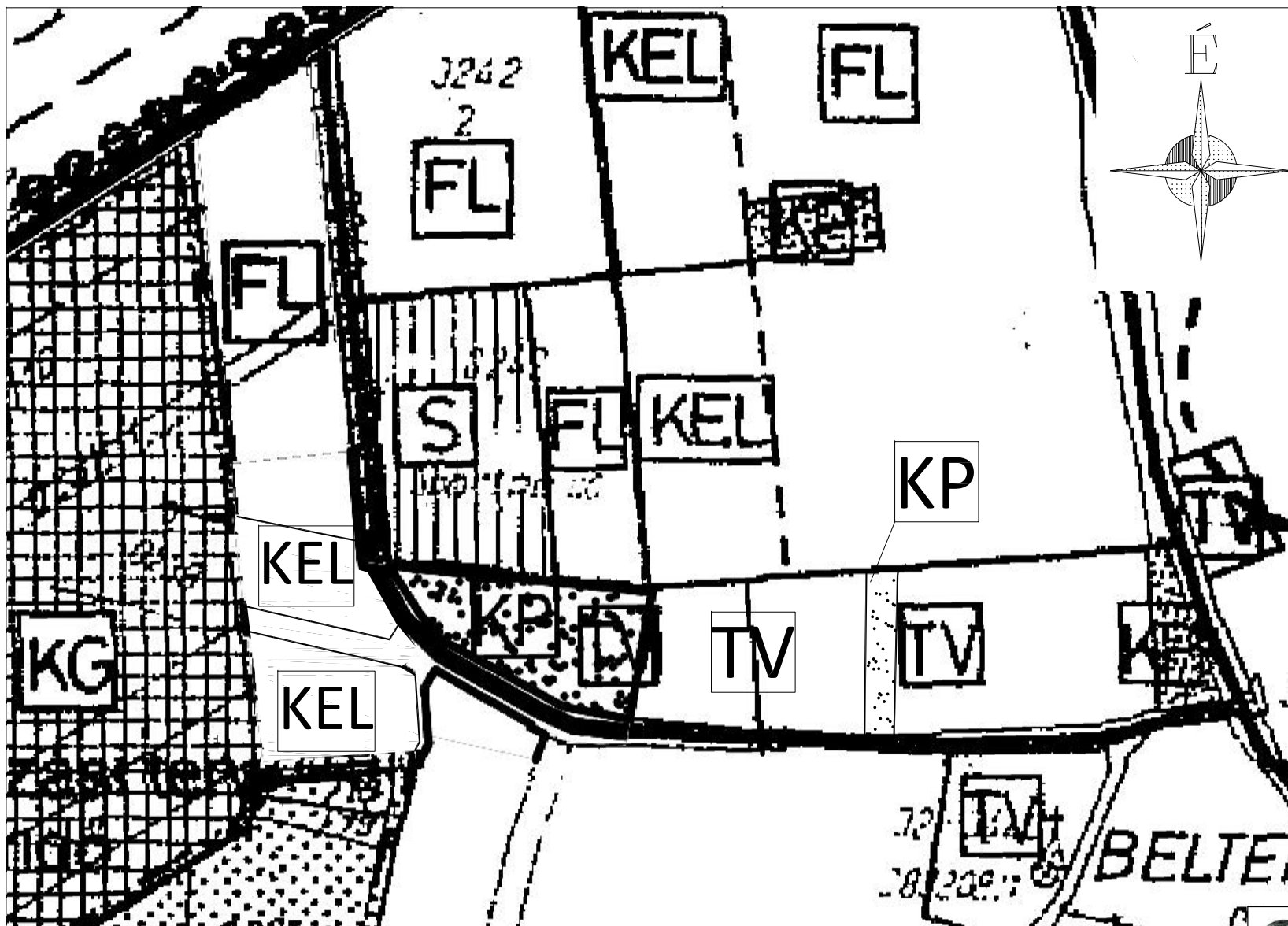
.....
Dr. Faragó - Szabó Melitta
jegyző

1. melléklet

Nagyrécsce Község Településszerkezeti terve 2026/2 számú módosításáról szóló sz. határozathoz

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

Nagyrécsce Településrendezési terv 2026/2. sz. módosításának Településszerkezeti Terv módosítása



JELMAGYARÁZAT

	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
	falusias lakóterület
	kertvárosias lakóterület
	településközpont vegyes terület
	sport 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.
Település: Nagyrécsce		Munkaév: 6597_2/2026	Telt. dátum: 2026. márc.	
Terv megnevezése: Településszerkezeti terv módosítás 2026/2.		Onkorm. határozat száma: (...) 2026.	Lépték: M=1:3500	Készítési dátum: Balti
Vezető tervező: Deák Varga Dénes Kamarai nyilv.: TT 17-1593	Munkatárs: Prokás Hehög	Munkatárs: Müller Fanni	Újrajz: Szenté Károly	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.				

2. melléklet

Nagyrecse Község Településszerkezeti terve 2026/2. számú módosításáról szóló sz. határozathoz

NAGYRECSE KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 2026/2 SZ. MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

1. Nagyrecse község településszerkezeti tervén az alábbi módosítások valósulnak meg:

1. számú módosítás

Nagyrecse község belterületének nyugati részén található 2369 hrsz-ú telek területe kertvárosias lakóterületbe és közlekedési területbe tartozik. A 248 hrsz-ú Haladás utca területének északnyugati végén lévő 118 m² nagyságú része ugyancsak kertvárosias lakóterületbe tartozik.

A 0231/14 hrsz-ú út belterületi szakaszának közlekedési területsávja 6 méter széles.

2. számú módosítás

Az 1/5 hrsz.-ú ingatlan nyugati részének 1650 m² területrésze zöldterület övezetbe tartozik.

2. Változások, beavatkozások és ütemezések

Nagyrecse község közigazgatási területén, tulajdonosi kérelem alapján és a betartandó jogszabályok miatt, az alábbi ingatlanok területén történik változtatás:

Hrsz.	Területnagysága (m ²)	Művelési ág (jelenlegi területhasználat)	Jelenlegi övezeti besorolás	A tervezett övezeti besorolása
2369	9736 m ²	művelésből kivett	falusias lakóterület	kertvárosias lakóterület
	92 m ²		közlekedési terület	
	1400 m ²		zöldterület	közlekedési terület
248	118 m ²		falusias lakóterület	kertvárosias lakóterület
1/5	1651 m ²		településközpont vegyes terület	zöldterület

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

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

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	hatályos állapot (ha)	tervezett állapot (ha)	Változás (ha)
falusias lakóterület	0,986	0	-0,986
kertvárosias lakóterület	0	0,995	+0,995
közlekedési terület	0,018	0,149	+0,131
zöldterület	0,140	0,165	+0,025
településközpont vegyes terület	0,165	0	-0,165

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 településtervezés 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 munkarészában kell igazolni, ...”

A 2639 hrsz.-ú ingatlan dél-keleti részén a jelen hatályos szabályozási terv szerint a 0231/14 hrsz.-ú út belterületi szakaszának 8 méteres szélesítés van kiszabályozva, a módosítás során 6 méterre csökken az útszélesítés, ezáltal keletkező 92,11 m² terület közúti közlekedés területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. A 419/2021. (VII.15.) Korm. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt területnek, mivel a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

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



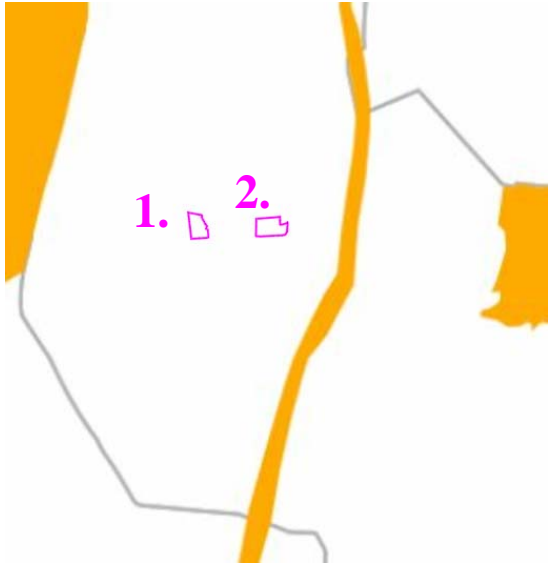
a módosítások bíborral vannak jelölve

Az 1. számú módosítás mezőgazdasági térséget és települési térséget érint, valamint az ingatlanon keresztül halad a Nagykanizsa-Nagyrecse földgázelosztó vezeték.

A 2. számú módosítás települési térséget érint.

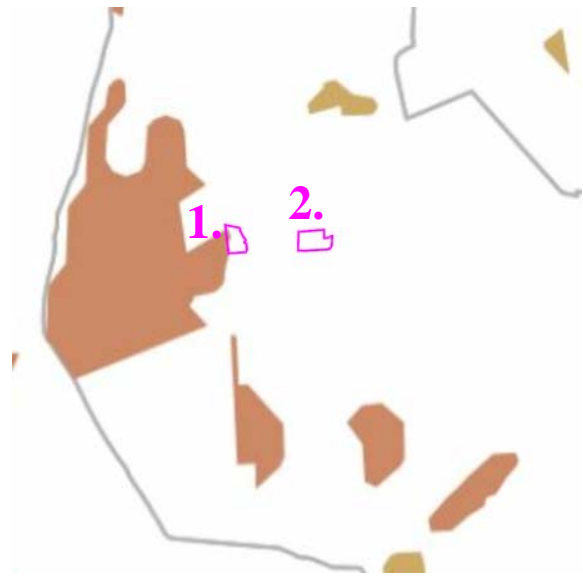
Országos övezetek

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



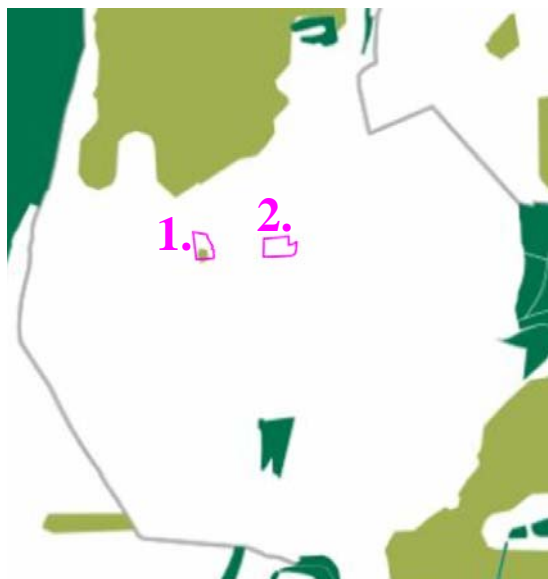
A módosítással érintett területek ökológiai hálózat övezeteit nem érintik.

2. Kiváló és jó szántók övezete



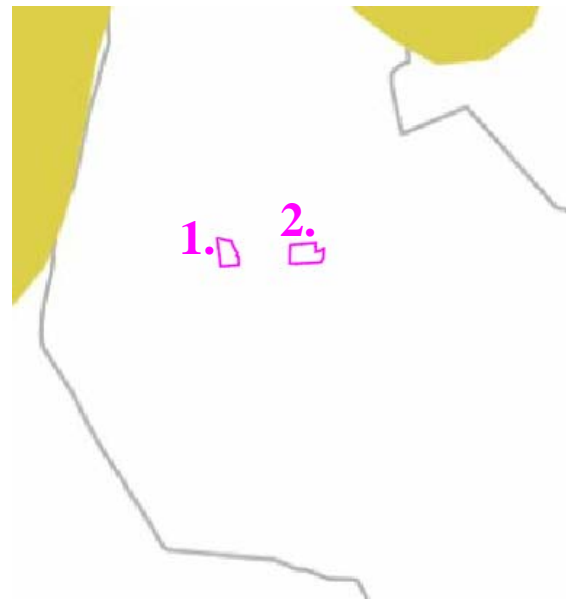
Az 1. számú módosítás kiváló szántók övezetét érinti.

3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



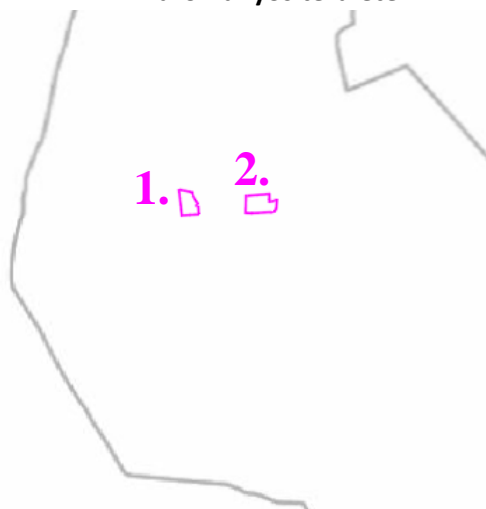
Az 1. sz. módosítás erdőtelepítésre javasolt területek övezetét érinti.

4. Tájképvédelmi terület övezete



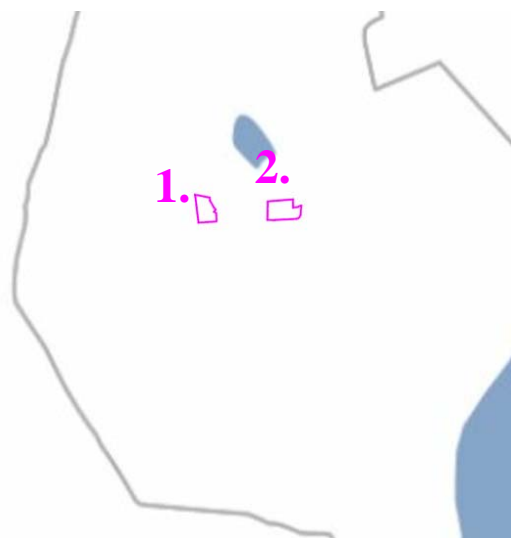
A tervezett módosítás tájképvédelmi övezet területét nem érinti.

5. Világörökségi és világörökségi várományos területek



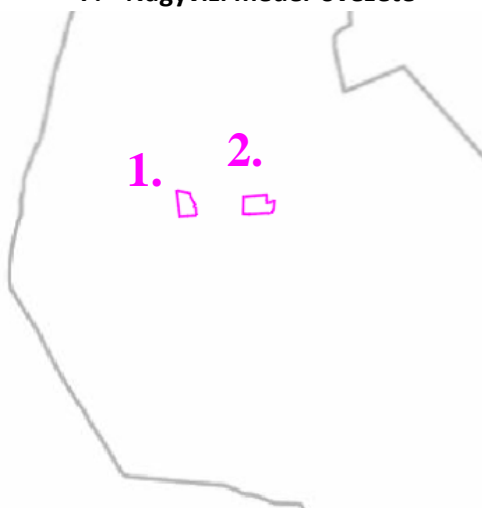
Nagyrécsce község területe világörökségi, ill világörökségi várományos térség övezetével nem érintett.

6. vízminőség-védelmi terület övezete



A módosítással érintett terület vízminőségvédelmi terület övezetével nem érintett.

7. Nagyvízi meder övezete



Nagyrécsce község területe nagyvízi meder övezetével nem érintett.

8. VTT - tározók övezete



Nagyrécsce község területe VTT – tározók övezetével nem érintett.

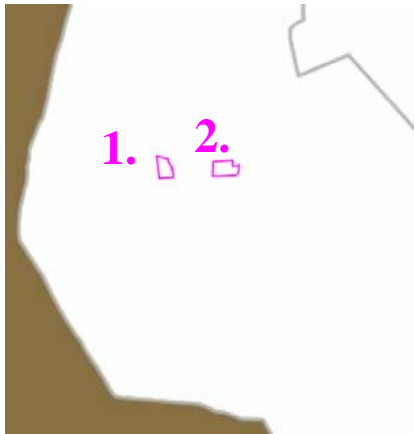
9. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Nagyrécsce honvédelmi és katonai célú területek övezetébe tartozik.

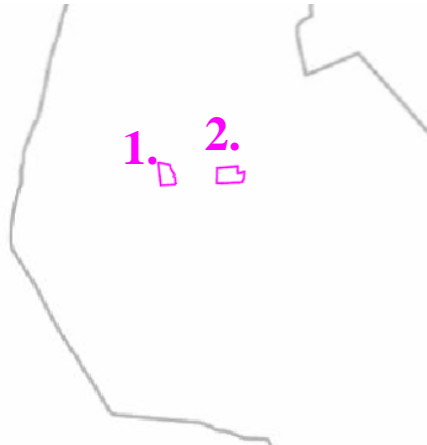
Megyei övezetek

10. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



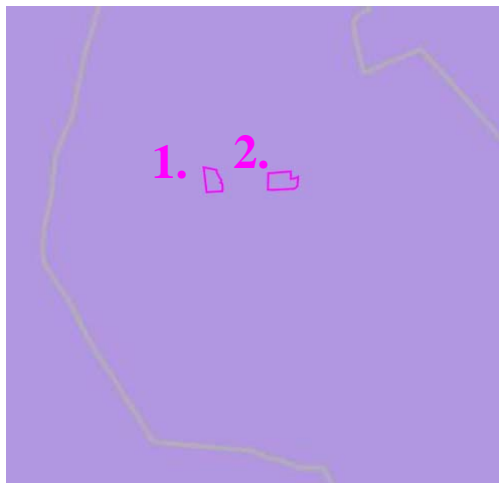
Nagyrécsa község területe nem érintett ásványi nyersanyagvagyon területek övezetével.

11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



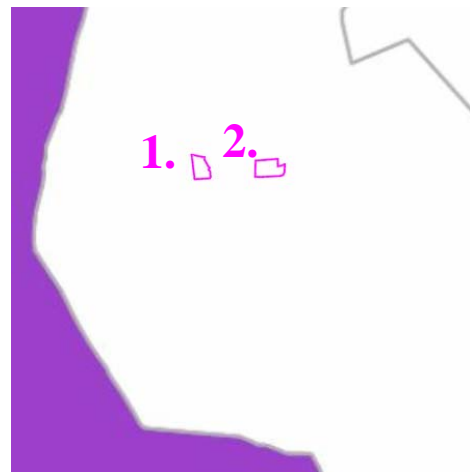
Nagyrécsa község területe nem érintett rendszeresen belvízjárta területek övezetével.

12. Földtani veszélyforrás terület övezete



Nagyrécsa község területe földtani veszélyforrás terület övezetével érintett.

13. Gazdasági fejlesztés és innovációs övezet



Nagyrécsa község területe nem érintett gazdasági fejlesztés és innovációs övezet területével.

14. Kiemelt turisztikai övezet



Nagyrécsa község területe nem érintett kiemelt turisztikai övezet területével.

A MaTRT előírásainak való megfelelés igazolása

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

1. 2. MaTRT 11. § b) bekezdés

b) * mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

Az 1. számú módosítás területe mezőgazdasági térség területével érintett. A kapott adatszolgáltatás alapján Nagyrécse közigazgatási területéből 1442,25 ha mezőgazdasági térség területébe tartozik, ebből a hatályos településszerkezeti terv szerint 80,86 %-a (276,01 ha) tartozik védett vagy általános mezőgazdasági terület övezetébe.

A módosítás által a mezőgazdasági területek nagysága nem változik, mivel a hatályos terven az érintett terület nem mezőgazdasági területek övezetébe van sorolva, - tehát a MaTRT 11. § b) pontjának követelménye, miszerint a mezőgazdasági térségnek legalább 75 %-a elsődlegesen mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolandó – továbbra is teljesül.

2. 3. MaTRT 11. § d) bekezdés

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

A 2. módosítás települési térséget érint, de a módosítás a fenti előírással összhangban van.

3. 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.

4. MaTRT 28. §

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Az 1. sz. módosítás területe kis mértékben érintett a kiváló termőhelyi szántók övezetével, de a módosítás nem ellentétes a fenti előírásokkal.

5. 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 területek környezetében nincs honvédelmi objektum, illetve annak védőövezete.

6. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 3. §

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

Az 1. sz. módosítás területe érintett az övezettel, de a módosítási szándék nem ellentétes a fenti előírásokkal.

7. 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 módosítások földtani veszélyforrás területével nem érintettek a kapott adatszolgáltatás alapján.

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testületének

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

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

(tervezet)

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

[2] Nagyrécsce Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről 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 építészetéről 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 Nagyrécsce község Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban HÉSZ) szóló 3/2003. (IV.15.) önkormányzati rendelet 5. § (19) bekezdéssel egészül ki:

„(19) 7.7 Lke (KEL) jelű kertvárosias lakóterület építési övezetében a biztosítandó zöldfelület nagysága min. 45%, valamint a részletes övezeti előírásait a HÉSZ 1. melléklete tartalmazza.”

2. §

A HÉSZ 1. melléklete a *Részletes övezeti előírások* az alábbi sorral egészül ki:

Övezeti tömb száma	Övezet jelzése	Beépítési mód		Szint-terület sűrűség	Max. beépíthetős. %	Építmény magas. max m	Előkert m min. min-max	Kialakítható telek min. m2	Megjegyzés:
7.7	Lke	SZ	szabadon álló	1,0	35	6,5	0	900	-

3. §

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

4. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Várfalvi Tibor
polgármester

Dr. Faragó - Szabó Melitta
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Nagyrecse, 2026.

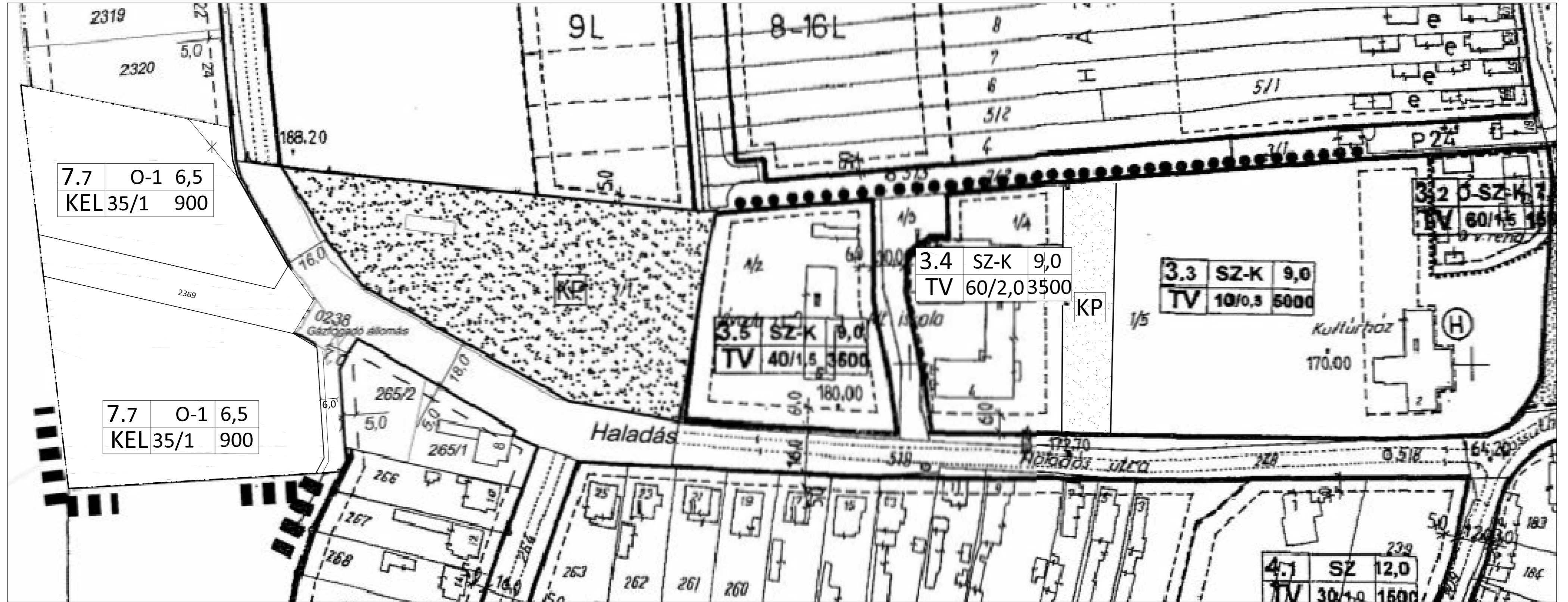
Dr. Faragó - Szabó Melitta
jegyző

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

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

Nagyrécse község R-2 jelű belterületi szabályozási terve

Nagrécse Telpülésrendezési terv 2026/2. sz. módosításának Belterületi Szabályozási Terv módosítása



JELMAGYARÁZAT

- | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------------------|
| | belterület határa | | kertvárosias lakóterület |
| | szabályozási terv határa | | településközpont vegyes terület |
| | szabályozási szélesség | | közpark |
| | szabályozási vonal | | |
| | megszüntetőjel (tervezett) | | |
| | építési övezet határa | | |

	Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl Miklós út 3. Telefon: 74/419-283 E-mail: szentek@meridiankft.hu		Rajzszám: DWG-No. SZ-1.
			Munkaszám: Job-No. 6597_2/2026
Település: Nagrécse			Kelt: Dátum: 2026. márc.
Terv megnevezése: Szabályozási terv módosítás 2026/2.		Önkorm. határozat száma: (...) 2026.	Lépték: Skála: M=1:1000
Vezető tervező: Déak Vargó Dénes Kamarai nyitási: TT 17-1593		Munkatárs: Prokos Hedvig	Munkatárs: Müller Fanni
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			Ügyvezető: Szenté Károly

V.

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

KIVONAT

Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 4. napján tartott soron következő nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Hegedüs György kérelme a helyi építési szabályzat módosítására

Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete 6 igen szavazattal, egyhangúan az alábbi határozatot hozta:

117/2025.(XI.4.) 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, 2369 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 általános egyeztetési eljárásban történik, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (6) bekezdése és 66 §-aszerint.
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.

Határidő: 2026. március 31.

Felelős: Várfalvi Tibor polgármester

Várfalvi Tibor
polgármester s.k.




Dr. Faragó-Szabó Melitta
jegyző s.k.

Záradék:

A kivonat hiteles:

Nagyrecse, 2025.11.26.




Dr. Faragó-Szabó Melitta
jegyző

Főépítési feljegyzés

A Nagyrécse, 2369 hrsz.-ú, és 1/5 hrsz.-ú telkeket érintő 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 Nagyrécse, 2369 hrsz.-ú ingatlan a hatályos Nagyrécse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) alapján az 5.11 Fl falusias lakóövezetbe tartozik. Azonban a kérelmező által tervezett kertvárosias lakópark elhelyezése, annak tervezett beépítési paraméterei nem felelnek meg a jelenlegi szabályozásnak.

A kérelmező a tulajdonában lévő, Nagyrécse, 2369 hrsz.-ú ingatlanon egy, a természeti és épített lakókörnyezetbe illő, modern kertvárosias jellegű lakóparkot szeretne létesíteni.

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 tanulmányterv szerint a tervezett lakóterületi területhasználatnak nem várható a környező területekre nézve káros hatása (levegőszennyezés, talaj, felszíni és felszín alatti vizek szennyezése, határérték feletti zajkibocsátás).

Jelenleg a területet érinti egy nagy-középnomású gázvezeték, és védőterülete, melye a jelenlegi szabályozási terv közparként jelöl. Mivel zöldterület nem kerülhet megszüntetésre, ezért a Haladás u. 2. szám alatti, 1/5 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú, jelenleg is az Inkey kastély parkjaként funkcionáló területen lenne kijelölve a megszüntetendő zöldterület (közpark).

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 2369 hrsz.-ú telken kisvárosias lakóterület övezet alakuljon ki, mely lehetővé teszi a kérelmező által megálmodott lakópark kialakítását.

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.

Nagyrécse, 2025. november 04.



Kovács Melinda

főépítész

KÖRNYEZETI TÁJÉKOZTATÁS
ANYAGAI

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

- 1. 2369 hrsz.-ú ingatlan és a hozzá kapcsolódó területek módosítása**
- 2. új zöldterület kialakítása az 1/5 hrsz.-ú ingatlanon**

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

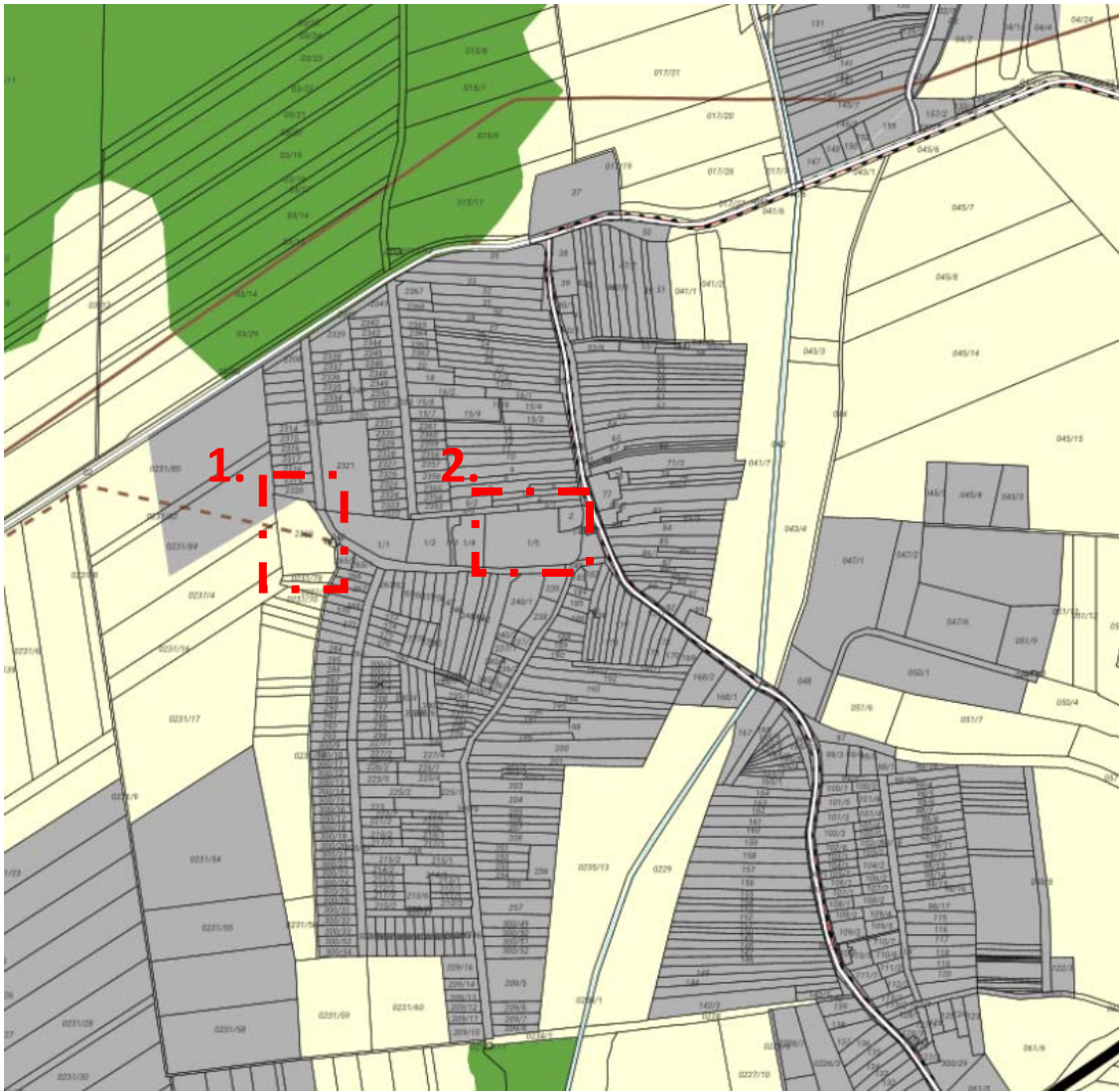
ELŐZMÉNYEK

- Nagyrécse Község településszerkezeti terve, jóváhagyva a 4/2003 (IV.3) sz. önkormányzati határozattal;
- Nagyrécse Község Önkormányzata képviselő-testületének 3/2003. (IV. 15.) rendelete Nagyrécse Község Helyi Építési Szabályzatáról;
- Nagyrécse 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;
- Nagyrécse Község Önkormányzata Képviselő-testületének 117/2025. (XI. 4.) sz. határozata a településrendezési terv módosításáról

Nagyrécse 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 Nagyrécse, 2369 hrsz.-ú ingatlan rendezése érdekében a következő határozatot hozza:

1. Nagyrécse Község Önkormányzata Képviselő-testülete elindítja és lefolytatja - írásos megkeresés alapján Nagyrécse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendezése érdekében - Nagyrécse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendelet módosítását.
2. Nagyrécse Község Önkormányzata Képviselő-testülete a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó nyilatkozatokat a jogszabályok szerint megkéri.
3. A településrendezési eszközök módosításának véleményezése általános egyeztetési eljárásban történik, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (6) bekezdése és 66 §-aszerint.
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. Nagyrécse Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát e határozat 1. mellékletet képező feljegyzés szerint.
6. Nagyrécse Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a telepítési tanulmánytervet e határozat 2. melléklete PDF szerint.
7. A módosítás költségeit teljes egészében a beruházónak kell viselnie. Nagyrécse Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a beruházóval településrendezési szerződést kössön.
8. Nagyrécse Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök készítésére irányuló tervezési munkára vonatkozó intézkedéseket a vonatkozó jogszabályok szerint tegye meg.

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 területek elhelyezkedése Nagyrécsa község területén

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

1. 2369 HRSZ.-Ú INGATLAN ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA

1.1 TERVEZÉSI FELADAT

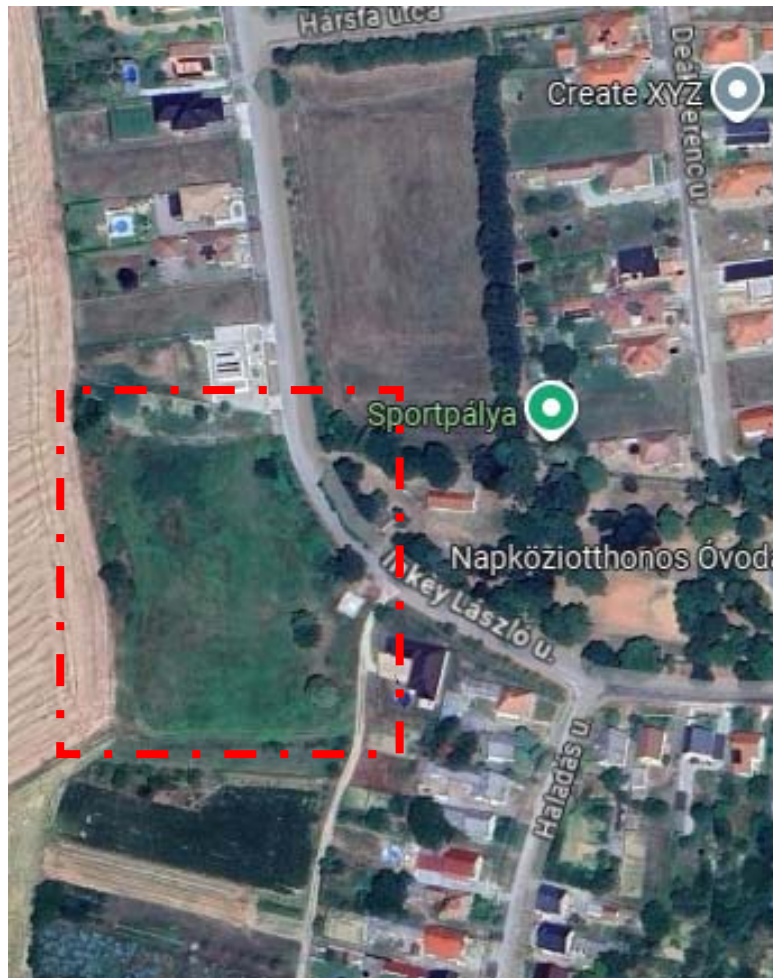
A módosítással érintett terület Nagyrécse község belterületének nyugati részén található. A 2369 hrsz-ú telek az Inkey László és a Haladás utca találkozásánál fekszik a sportpályával szemben, ami jelenleg falusias lakóterületként és zöldterületként van szabályozva. A tárgyi ingatlan jelenleg egy művelésből kivett, beépítetlen belterületi telek, mely zöldmezős beruházásra vár.

A módosítást kezdeményező beruházó cég, a Récsepark Kft. egy lakóparkot szeretne kialakítani az ingatlanon, aminek építési paraméterei nem felelnek meg a jelenleg hatályos előírásoknak. Az ingatlan-tulajdonos az érintett ingatlant 9 különálló építési telekre szeretné felosztani beruházási célra, melyre telkenként 2-4 db lakásszámú sorházat szeretne építeni.

A hatályos településrendezési terv alapján a 2369 hrsz-ú ingatlan lakóterületként szabályozott része falusias lakóterület építési övezetbe tartozik, melyet a tervezett beruházási szándék alapján kisvárosias lakóterületbe javasolt átsorolni. A 248 hrsz-ú Haladás utca területéből a módosítással érintett ingatlannal szomszédos telek északi részén egy 118,37 m² nagyságú terület szintén lakóterületbe van besorolva, a tervezett telekalakítások során a módosítandó terület kiegészül ezzel a telek-résszel és szintén kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

A hatályos Helyi Építési Szabályzatban jelenleg nincs kisvárosias lakóterület építési övezet, ezért az Önkormányzat a valós igényekre tekintettel új építési övezetet határoz meg, melynek paraméterei a vonatkozó OTÉK előírásaival összhangban kerül meghatározásra.

Az érintett telek dél-keleti részén szintén a hatályos szabályozási állapotokhoz is igazodva, a 0231/14 hrsz-ú út belterületi szakaszának szélesítése okán a 2369 hrsz-ú telekből további közúti közlekedési terület kerül átsorolásra. A jelenlegi zöldterületi részen keresztül halad a nagy-középnymású gázvezeték és annak védőterülete, így azt indokolt a jövőben is közterületként fenntartani. Az érintett terület rész zöldterületből közúti közlekedési terület övezetébe kerülne átsorolásra.

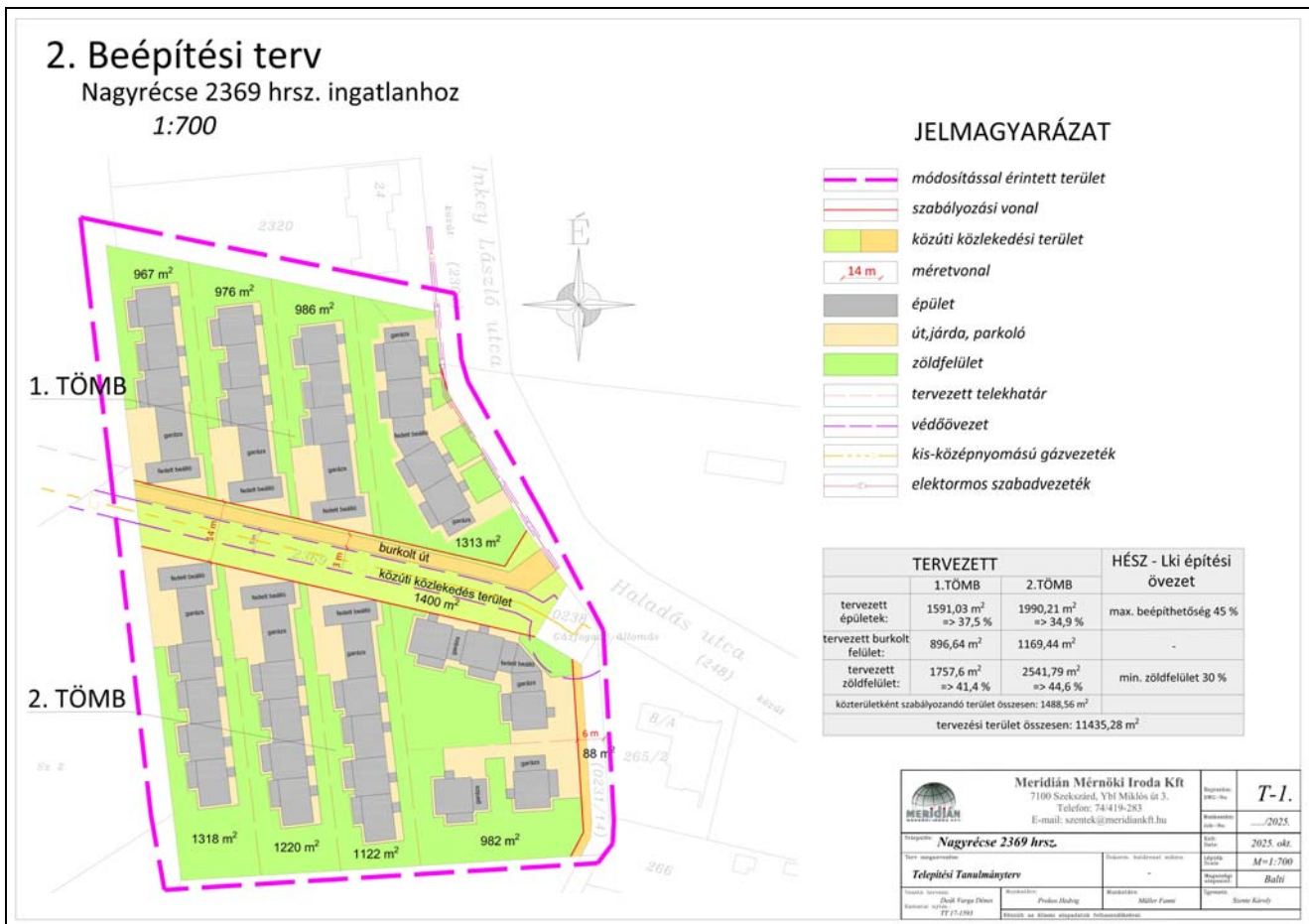


A módosítással érintett terület légi felvételen
/forrás Google Maps 2025./

A lakópark fejlesztésére vonatkozó tervek:



Látványtervek (készítette Varga László építész)



Telepítési Tanulmányterv

1.2 A MÓDOSÍTÁS LÉNYEGE ÉS A HATÁLYOS TERVHEZ MÉRT JELENTŐSÉGE

A módosítással érintett terület Nagyrécse község belterületének nyugati szélén az Inkey László utca és a Haladás utca találkozásánál helyezkedik el. A módosítással érintett terület északról lakóterület határolja, nyugatról és délről a belterülethatár, melyen túl mezőgazdasági területek találhatóak. Keleti oldalról a gázfogadó állomás területe és az Inkey László utca határolja.

Az érintett telek, részben a hatályos településrendezési terv szerint falusias lakóterületbe tartozik, ez azonban az új lakópark építése szempontjából nem megfelelő, mivel a tervezett beépítés paraméterei eltérőek. Célszerű új kisvárosias lakóterület építési övezet meghatározása, melynek beépítési paraméterei a vonatkozó OTÉK előírásokkal összhangban állnak:

A javasolt Lki- 7.7 jelű kisvárosias lakóterület építési övezet előírásai:

Lki – 7.7 építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	900	m ²
Az előkert min. szélessége	-	0	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	45	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	30	%
szintterület sűrűség	1,5	0,5	

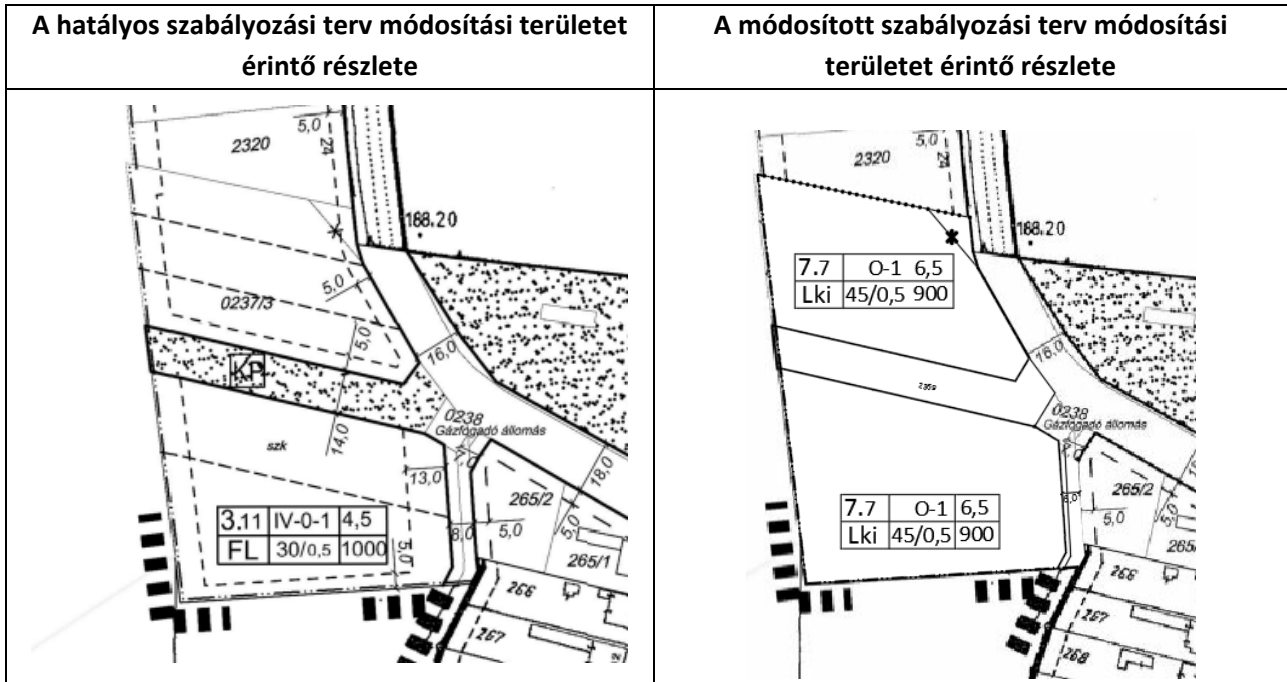
A hatályos szabályozási terven a 248 hrsz-ú Haladás utca területéből a módosítással érintett ingatlannal szomszédos részén 118,37 m² nagyságú terület falusias lakóterület övezetébe van besorolva, a tervezett telekalakítások során ezt össze kívánják vonni a fejlesztési területtel, így ez is a szomszédos övezettel azonos kisvárosi lakóterület övezetbe kerülne átsorolásra.

A módosítás a település meglévő és tervezett közlekedési rendszerét, közút-hálózatát nem érinti. Az érintett ingatlan dél-keleti részén a jelen hatályos szabályozási terv szerint a 0231/14 hrsz-ú út belterületi szakaszán 8 méteres szélesítés van kiszabályozva. A 8 méteres szélesítés a tényleges forgalom függvényében nem indokolt, ezért a módosítás során 6 méterre csökken. Ezáltal 92,11 m² terület közúti közlekedés területből kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. A 419/2021. (VII.15.) Korm. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt területnek, mivel a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Az 2369 hrsz.-ú ingatlant jelen hatályos tervek szerint zöldterület osztja ketté, e területsáv a nagy-középnnyomású gázvezetékekkel való érintettsége okán közúti közlekedésbe kerül átsorolásra.

A módosítással érintett terület teljes közművesítéssel rendelkezik, de az érintett ingatlan 9 különálló építési telekre kerülne felosztásra, aminek következtében a beruházás közműhálózati fejlesztést is igényel.

A módosítás a település zöldfelületi rendszerében változtatást eredményez, a megszűnő zöldterület miatt. Az ide vonatkozó hatályos jogszabályok szerint, a 2023. évi C. tv. 8. § alapján település területén belül a zöldterület övezet nagysága nem csökkenhet, ezért a megszűnő zöldterület nagyságával megegyező területű új zöldterület kerül kijelölésre a belterületen belül. (Lsd. 2. Új zöldterület kialakítása az 1/5 hrsz.-ú ingatlanon című fejezetben)



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 lakóépületek 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 az Inkey László utca nyílt vízelvezető árkába kell vezetni, valamint a közterületi részen javasolt új vízelvezető árok kialakítása.

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. Az övezeti átsorolás következtében a területre vonatkozó zajterhelési határérték változatlan marad.

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.

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, 2025. december



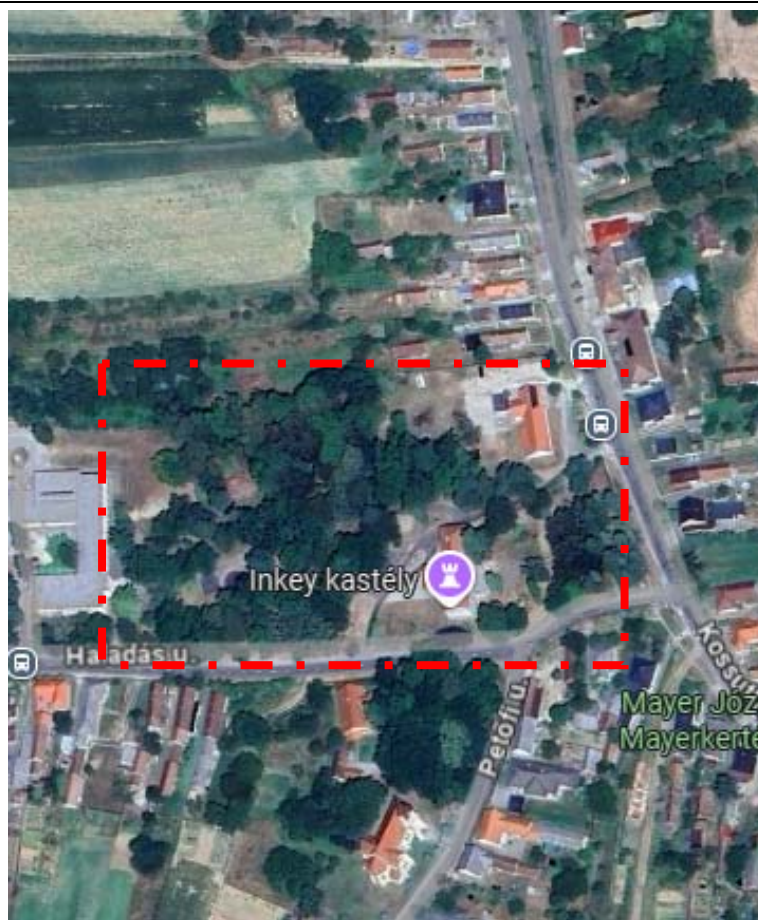
Deák-Varga Dénes
tervező

2. ÚJ ZÖLDTERÜLET KIALAKÍTÁSA AZ 1/5 HRSZ.-Ú INGATLANON

2.1 TERVEZÉSI FELADAT

Nagyrecse község belterületének központjában található a módosítással érintett terület. Az 1/5 hrsz-ú telken található az egykori Inkey kastély, mely jelenleg az önkormányzat tulajdonában áll. Az épület Többfunkciós Szolgáltató Központként üzemel, a kastélypark pedig gyakorlatilag közparkként funkcionál. A kastélyparkban kapott helyet a Millenniumi park, valamint a „4 TELE-KA-LAND Mesepark” hálózat egyik eleme.

Nagyrecse község 1.1 pontbeli, 2369 hrsz.-ú ingatlan és a hozzá kapcsolódó területek módosítása című településrendezési terv módosítás következtében a megszűnő zöldterület miatt az ide vonatkozó hatályos jogszabályok alapján, a 2023. évi C. tv. 8.§ szerint település területén belül a zöldterület övezet nagysága nem csökkenhet, ezért a megszűnő zöldterület nagyságával megegyező területű új zöldterület kerül kijelölésre a belterületen belül. Az Önkormányzat döntése alapján az Önkormányzat egyetértésével az 1/5 hrsz.-ú ingatlan jelenleg is parkosított területének nyugati felén közel 1400 m² terület kerül átsorolásra zöldterület övezetbe.



A módosítással érintett területek légi felvétel

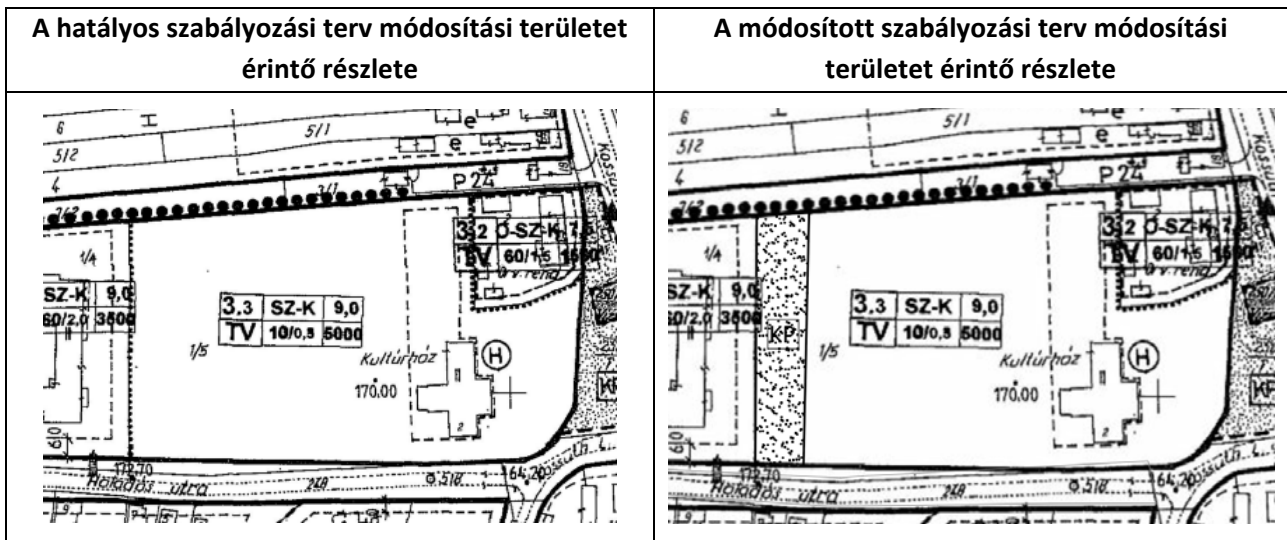
/forrás Google Maps 2025./

2.2 A MÓDOSÍTÁS LÉNYEGE ÉS A HATÁLYOS TERVHEZ MÉRT JELENTŐSÉGE

Nagyrécsce község 1.1 pontbeli, 2369 hrsz.-ú ingatlan és a hozzá kapcsolódó területek módosítása című településrendezési terv módosítás következtében a megszűnő zöldterület miatt az ide vonatkozó hatályos jogszabályok alapján, a 2023. évi C. tv. 8.§ szerint település területén belül a zöldterületek nagysága nem csökkenhet, ezért a megszűnő zöldterület kiterjedésével megegyező területű új zöldterület kerül kijelölésre a belterületen belül.

Az Önkormányzat döntése alapján az 1/5 hrsz.-ú ingatlan nyugati felén közel 1400 m² terület kerül településközpont vegyes övezetéből átsorolásra közpark zöldterület övezetébe.

Az átsorolandó telekrészen jelenleg is park található, mely közfunkciókat is ellát. A park ezen része fásított, így az övezeti átsorolással a terület további védettséget is kap. A park közterületről megközelíthető és önkormányzati tulajdonban áll.



2.3 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

2.3.1 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. A tervezett módosításnak a felszín alatti vizekre és a talaj minőségére nem várható érdemi hatása.

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.

2.3.2 Ásványvagyon, felszíni mozgások

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

2.3.3 Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítás nem jár a levegőszennyezés növekedésével.

2.3.4 Zaj elleni védelem

A tervezett módosítás nem jár a környezeti zajterhelés növekedésével.

2.3.5 Épített környezet védelme

A tervezett módosítás területe nem érint világörökségi, világörökségi várományos területet, műemlék ingatlanát illetve műemléki környezetet. A módosítással érintett területen található helyi védett ingatlan az egykori Inkey kastély, valamint a terület szomszédságában található a Római katolikus templom, ami szintén helyi védett.

2.3.6 Természet- és tájkép-védelem

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

2.4 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:

2.4.1 A településrendezési eszközök tervezett módosítása

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

2.4.2 A településrendezési terv-módosítás várható környezeti hatásai

- h) várhatóan nem jelentősek, visszafordíthatatlan folyamatokat nem indítanak el;
- i) negatív környezeti hatásokat nem indukál, azokat várhatóan nem erősíti;
- j) az országhatáron nem terjednek át;
- k) az emberi egészségre, a környezetre kockázatot nem jelentenek;
- l) csak az érintett területre korlátozódnak;
- m) országos védelem alatt álló területet nem érintenek;
- n) a KR. 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket feltételezhetően nem idézik elő.

2.4.3 A terv-módosítással érintett terület

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

2.5 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, 2025. december



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 – 3 /2026.
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné
Ügyintézőjük: Kovács Melinda

Tárgy: Nagyrécse Község településrendezési eszköze-
inek módosítása általános eljárással – kör-
nyezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: Nagyrécse/357-2/2026.

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 általános eljárásban, melyről döntött a 117/2025. (XI.4.) 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 módosítások:

1. 2369 hrsz.-ú ingatlan és a hozzá kapcsolódó területek módosítása
2. Új zöldterület kialakítása az 1/5 hrsz.-ú ingatlanon

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 17.

Tisztelettel:

Bende Zsolt
Bende Zsolt
igazgató



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

**GALAMBOKI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**
JEGYZŐJE

Iktatószám: GI/ 126 - 2 /2026.

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

Hiv. szám.: Nagyrécse/357-2/2026.

Várfalvi Tibor polgármester
Nagyrécse Község Önkormányzata

elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Úr!

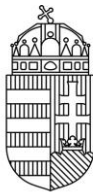
A Nagyrécse, 2369 hrsz.-ú ingatlant érintő beruházás megvalósítása érdekében a Nagyrécse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 3/2003. (IV.15.) számú önkormányzati rendeletének módosítása ügyében megküldött környezeti értékelésről szóló előzetes tájékoztató dokumentáció alapján az alábbiakról nyilatkozom:

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/01116-3/2026

Tárgy: Nagyrécsce község településrendezési
tervének módosítása - várható
környezeti hatás

Nyilatkozat

Hivatkozási szám: Nagyrécsce/357-2/2026.

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 véleményét adja.

Módosítás tárgya:

1. A 2369 hrsz-ú földrészlet falusias lakóterületbe tartozó részének, valamint a 248 hrsz-ú útnak az ingatlan határos, lakóterületbe sorolt részének átsorolása kisvárosias lakóterületbe, lakópark kialakítása érdekében. 9 építési telket alakítanak ki, telkenként 2-4 db lakásszámú sorház épülne. A 2369 hrsz-ú földrészlet zöldterületbe tartozó részének átsorolása közúti közlekedési övezetbe, az ott húzódó nagy-középnomású gázvezeték és annak védőterülete miatt. Továbbá a 0231/14 hrsz-ú út ÉNy-i részének átsorolása közlekedés területből kisvárosias lakóterületbe, az út szabályozási szélességének csökkentése miatt
2. A megszűnő zöldterület miatt, az 1/5 hrsz-ú ingatlan jelenleg is parkosított közel 1400 m² nagyságú részének átsorolása településközpont vegyes övezetből zöldterületbe.

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 tervekre, 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 területek vízfolyás parti sávját, nagyvízi medrét, valamint vízbázis védőterületét, védőidomát nem érintik, a víziközművek rendelkezésre állnak. Az új lakóépületek szennyvizet 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

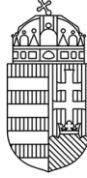
Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal

Kapják:

1. sz. pld.: Nagyrécsce Község Önkormányzata (8756 Nagyrécsce, Kossuth u. 48.)
2. sz. pld.: Irattár

HK



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Várfalvi Tibor polgármester
részére

Nagyrecse Község Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/140-2/2026.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-049

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

Hiv. szám: Nagyrecse/357-2/2026.

Tárgy: Nagyrecse településrendezési eszközeinek 6597_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 pontok célja Nagyrecse belterületének nyugati szélén fekvő lakás célú fejlesztési terület szabályozásának módosítása új lakópark beruházás megvalósítása érdekében, valamint új zöldterület kijelölése a 1/5 hrsz.-ú ingatlan területén.

Az 1. módosítási helyszín a belterület nyugati szélén helyezkedik el, beépítetlen fejlesztési terület, környezetében meglévő lakóterület és művelt termőterület található. Nagyrecse község önkormányzata képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 6/2018.(V.22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Tkr.) alapján településképi szempontból meghatározó területen fekszik, védett építészeti érték nem érinti.

A 2. módosítási helyszín a falu központi részén helyezkedik el, a volt Inkey Kastély telkén. A Tkr. alapján településképi szempontból meghatározó terület, a kastély épülete helyi védelem alatt áll. A módosítás célja a kastélypark területén közpark zöldterület kijelölése, amely a védett építészeti értéket hátrányosan nem befolyásolja.

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. Előzetesen jelzem, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 7. § (5) bekezdése alapján községek közigazgatási területén kisvárosias lakóterület építési övezet nem jelölhető ki, ezért a későbbiekben konfliktust eredményezhet a jelen módosítással kijelölésre kerülő új Lki lakó

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

építési övezet átvezetése a későbbi TÉKA-alapú településtervébe. Az új lakó építési övezetet javaslom kertvárosias lakóterületként meghatározni, hogy az később a TÉKA előírásainak is megfeleltethető legyen.

2. Tájékoztatom, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (1) bekezdés szerinti előírása csak új beépítésre szánt terület kijelölése esetén kötelező, ugyanakkor támogatjuk a településen a zöldterület arányának növelésére irányuló módosítást.
3. 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 településterv 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.
4. 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

főépítészeti szakügyintéző



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/KTO/00690-2/2026. Tárgy: Nagyrécse Község
Ügyintéző: Csanádi Éva településrendezési eszközeinek
Jogi ügyintéző: dr. Égető Nikoletta módosítása környezeti értékelés
Telefon: (92) 795-060 szükségességének eldöntése
Nyilatkozat

Várfalvi Tibor polgármester részére Nagyrécse Község Önkormányzata

„Elektronikus úton továbbítandó”

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagyrécse Község településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a megküldött beadvánnyal kapcsolatban osztályom az alábbi nyilatkozatot adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A módosítással érintett ingatlanok nem minősülnek Natura 2000 területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek.

A fentiek alapján a 2/2005. Korm. rendelet 1. §-a értelmében környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

Nyilatkozatot a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdés alapján adtam ki.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, illetékességét ugyanezen jogszabály 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Telefon: (36 92) 795-065

E-mail: zoldhatosag@zala.gov.hu, KRID:542391755, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Kapja (elektronikusan):

1. Nagyrécse Község Önkormányzata – 8756 Nagyrécse, Kossuth u. 48.
2. Irattár