



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Kondora Tihamér polgármester úr részére**  
**Meggyeskovácsi Község Önkormányzata**

Iktatószám: VA/ÁFI/850-6/2025.  
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta  
Telefonszám: +36 30 468-80-79

9757 Meggyeskovácsi

Március 15. tér 1.

**Tárgy: Meggyeskovácsi településrendezési eszközeinek módosítása – teljes eljárás – véleményezési szakasz – állami főépítési vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Meggyeskovácsi Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek – a Képviselő-testület 18/2007. (V.11.) számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint a Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) – módosításával kapcsolatos 2022. június 13-án kelt és 2022. június 22-én hivatali kapun beérkezett Mk/119-4-34/2022. számú megkeresésére, valamint a 2024. szeptember 04-én kelt VA/ÁFI/840-2/2024. számú hiánypótlásunkra Hivatali kapun 2025. szeptember 30-án megküldött, majd 2025. október 09-én kiegészített, az TÉR\_HÁLÓ TERRA Kft. által készített „**Meggyeskovácsi Településrendezési tervmódosítás – 2025. augusztus – Véleményezési tervdokumentáció – TH-22-02-15**” megnevezésű dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban – mivel az eljárás az 51/2020.(VIII.27.) önkormányzati döntéssel 2024. október 1. előtt indult, ezért – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 38. § (3) bekezdése, (4) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.), a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jszer.) és Meggyeskovácsi Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 2/2019. (II.28.) önkormányzati rendelete figyelembevételével az alábbi véleményt adom:

Az eljárás lefolytatására – az Újr. és módosításainak hatálybeléptetésére, valamint a Jat. 15. §-ban foglaltakra tekintettel – az Eljr. fenti képviselő-testületi határozat meghozatalakor hatályos rendelkezései vonatkoznak, az Újr. folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazandó jelen eljárásban releváns szabályait az Újr. 78/C., 78/E. és 78/H. §§ határozzák meg. Különösen fontos ez az Újr. 78/D. § (4) bekezdés b) pontjának alkalmazásával összefüggésben (78/E. §).

Tekintettel arra, hogy a HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-át megelőző szabályaira épül, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdése értelmében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete



### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

figyelembevételével készítenő a módosítás. A véleményezés során az OTÉK ezen időállapotát vettem figyelembe.

A termódosítási eljárás során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően a környezeti egyeztetés szükségességének előzetes egyeztetése megtörtént. Meggyeskovácsi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 11/2023. (IV.27.) számú határozatában kimondta, hogy a beérkezett véleményeket figyelembe véve, nem tartja szükségesnek előzetes környezeti értékelés elkészítését.

### **I. A szakmai alátámasztó munkarészek tekintetében:**

1. A szakmai alátámasztó munkarészeket mind mennyiségében, mind tartalmában elfogadom.

### **II. A módosítási szándékokkal kapcsolatos véleményem:**

1. *A 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanok egy építési övezetbe vonása a területet átszelő út területének csökkentésével* – Gk jelű és Gm jelű gazdasági övezetek kerülnek új, Gm jelű – magasabb építési mutatókkal rendelkező – mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe, továbbá közlekedési terület övezet egy része kerül Gm mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe.  
Az út egy szakaszának megszüntetése az újR. – 78/E. § szerint alkalmazandó – 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapota szerint a gazdasági terület (18-20. §§) lehet kereskedelmi, szolgáltató vagy ipari terület, azon belül pedig jelentős mértékű zavaró hatású vagy u.n. egyéb ipari gazdasági terület. A jogszabály ismer mezőgazdasági üzemi területet is, azonban az a 24. § (3) bekezdés 13. pontja szerint különleges beépítésre szánt terület lehet.

Álláspontom szerint a Gm mezőgazdasági üzemi terület nem gazdasági terület a terület meglévő és tervezett felhasználását tekintve (állattartás – nem felel meg az OTÉK-ban felsorolt tevékenységeknek), hanem különleges beépítésre szánt területként szabályozható csak.

**A módosítási területen a két övezet egységesítése és az út részleges megszüntetése ellen kifogást nem emelek.**

**A módosítást azonban a beépítési paraméterek megváltoztatása tekintetében nem támogatom, továbbá javaslom annak megvizsgálását, hogy különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetként kerüljön a terület szabályozásra.**

Ez esetben felhívom a figyelmet az OTÉK 25. § (1) bekezdésében szereplő táblázatra, mely meghatározza az adott építési övezetekre vonatkozó építési határértékeket.

A módosítási dokumentáció szerinti tervezett legfeljebb 50%-os beépíthetőséget a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezeti besorolás sem tesz lehetővé (a beépíthetőség maximum 40%, zöldfelületi mutató minimum 40%), azonban amennyiben az önkormányzat ezen értékeknél kedvezőbbet kíván biztosítani, a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén és kellő indokolással élhet az eltérési engedély kérésnek lehetőségével az OTÉK 111. § (2) bekezdése és az Eljr. 28. § (3) bekezdése szerint.

Felhívom a figyelmet arra is, hogy amennyiben az OTÉK-tól kedvezőbb szabályt kíván az önkormányzat megállapítani, az Eljr. 15. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az alátámasztáshoz telepítési tanulmánytervet is kell készítenie. A telepítési tanulmányterv készítési jogosultságával kapcsolatban felhívom szíves figyelmét az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet előírásaira!

2. *Egyéb jogharmonizációs és javítással kapcsolatos módosítások* – a módosításokkal kapcsolatban a IV. pontban fejtem ki részletesen a véleményemet.

### **III. A szerkezeti terv módosítása tekintetében**

1. A határozat-tervezet nem megfelelő:
  - a) a leírással a szerkezeti terv leírása ki kell, hogy egészüljön, míg
  - b) a szerkezeti tervlap helyébe léptetéssel cserélendő.
2. A szövegezésből a „módosítással érintett terület” kifejezéseket törölni szükséges!

#### **IV. A normaszöveg (Tervezet) tekintetében:**

1. Sem a hatályos, sem a tervezett HÉSZ 2. § (1) bekezdése nem felel meg a Jat.-nak: normaszövegben nem lehet rendelkezni normatartalommal nem rendelkező dokumentum kötelező alkalmazásáról (szerkezeti tervlapok), azt az önkormányzat normatív határozattal rendelheti el legfeljebb. Előzőek alapján a TSz-1 és TSz-2 szerkezeti tervlapokra való hivatkozást törölni kell!

A szabályozási tervlapokat és az útszelvényeket tartalmazó dokumentumot kérem mellékletként meghatározni a JsZR. rendelkezéseinek megfelelően (van egy út hierarchia, tervezési osztályba sorolás táblázat is), az egyértelmű beazonosíthatóság érdekében!

Előzőek alapján a tervezet 1. § szerinti módosítás átfogalmazandó!

2. A Tervezet 2. § szerinti módosításnál, mivel a HÉSZ 7. § (1)-(2) bekezdései nem változnak, kérem csak a (3) bekezdés helyébe léptetéses cseréjét! Ugyanez igaz a tervezet 3. § szerinti módosításra, ahol csak a HÉSZ 8. § (3) bekezdését kell javítani jogszabályszerkesztés miatt!
3. Kérem a Tervezet 4. § (1) bekezdés szerinti HÉSZ 9. § új (1) bekezdését a véleményem II./1. pontja szerint újra fogalmazni. Felhívom továbbá ezzel összefüggésben a figyelmet arra, hogy
  - a) nem találtam Gm-Sz-6,0 jelű építési övezetet pl., valamint
  - b) a HÉSZ 9. § (3) bekezdés a) pontjában szereplő Gyula major területe idővel 068/2 és 068/4 hrsz.-ra változott.

Ezek tekintetében is kérem a felülvizsgálatot, javítást!

4. Kérem a véleményemnek megfelelő módosítást a meglévő hatályos szabályozási tervlapra felvezetni!

Amennyiben ennek technikai akadályja lenne, úgy a tárgyi területet az Szt-3 tervlapon ki kell üresíteni, jelezni rajta, hogy a terület az Szt-3/M jelű tervlapon van szabályozva! Minden tervlapot mellékletként kell a normaszöveghez csatolni, amennyiben a szabályozási tervlapok egy mellékletet alkotnak, hivatkozhatóan meg kell őket egymástól különböztetni!

5. A Tervezet 8. § szerinti HÉSZ 21. § új (2) bekezdésénél azt kell kimondani, hogy mely rendelkezéseket kell a folyamatban lévő eljárásokban alkalmazni! A teljes normaszövegre ez nem vonatkozhat, csak a módosításokra!
6. A Tervezet 9. § szerinti HÉSZ új 6/A. § bevezetéséhez nem járulok hozzá, mivel a TÉKA 136. § (2) bekezdése szerint a TÉKA 59. §-át közvetlenül kell alkalmazni és azzal ellentétes a tervezett rendelkezés!
7. A Tervezet 10. § szerinti módosításokat át kell fogalmazni figyelembe véve a IV./1. pontban kifejtetteket is: a mellékletek módosítását a JsZR.-nek megfelelően kell elvégezni!
8. A Tervezetet indokolással kell ellátni!
9. A tervezett módosításoktól függetlenül a következő, jogharmonizációs módosításokat kell elvégezni:
  - a) A 2. § (2) bekezdése törölendő, normatartalommal nem rendelkezik, függelékre a normaszövegben nem lehet hivatkozni.
  - b) A 4. § (3) bekezdés c) és e) pontjának felülvizsgálata szükséges a II./1. pont szerinti véleményem alapján.
  - c) Az 5. § (3) bekezdésében kétszer szerepel a jogszabályok hivatkozása, az egyiket törölni kell.
  - d) A 6. § (5) bekezdéséből a „, illetve tesz lehetővé, az épületeket, épületszerkezeteket az összeépíthetőség és a tűzszakasz-határolás feltételeinek megfelelően kell kialakítani.” rész törölendő és a „Pince” szót kis kezdőbetűvel kell írni – a törölendő részeket magasabb szintű jogszabályok szabályozzák (OTSZ pl.).
  - e) A 11. § kiegészítésére véleményem alapján szükség lehet.

- f) A 17. § teljes egészében törlendő, mivel a helyi településképi rendelet szabályozási körében tartozik.
- g) A 20. § (1) bekezdése törlendő, mivel a helyi településképi rendelet szabályozási körében tartozik. A (6) bekezdést a 2024. október 1-től és 2025. január 1-től hatályos jogszabályoknak kell megfeleltetni, vagy törölni.

**Előzőektől függetlenül az önkormányzati határozat és rendelet megalkotása kapcsán az alábbi észrevételt teszem:**

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

**A véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.**

Felhívom Tisztelt Polgármester Úr szíves figyelmét, hogy a termódosítással kapcsolatos további teendőkről az Eljr. 38/A. és 39. §§ az alábbiak szerint rendelkeznek:

„38/A. § (1) Ha a polgármester az örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal által megállapított követelményekkel nem ért egyet, vagy álláspontja szerint az nincs összhangban az előzetes adatszolgáltatás tartalmával, akkor a véleménynek a települési önkormányzattal történő közlését követő 15 napon belül a polgármester szakmai egyeztetést kezdeményezhet. Az egyeztetés eredménytelensége esetén a polgármester az egyeztetést követő 8 napon belül a kulturális örökség védelméért felelős miniszternél a kormányhivatal véleményének felülvizsgálatát kezdeményezheti.

(2) A kulturális örökség védelméért felelős miniszter a beérkezett felülvizsgálati kérelem alapján  
a) 21 napon belül megküldi a polgármesternek a kormányhivatal véleményét helybenhagyó vagy azt megváltoztató véleményét, vagy  
b) 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez, amelyre a hely és az időpont megjelölésével – a tárgyalás előtt legalább 8 nappal – elektronikus úton meghívja a polgármestert és a kormányhivatalt.

(3) A (2) bekezdés b) pontja esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter a helybenhagyó vagy megváltoztató véleményét az egyeztető tárgyalást követő 8 napon belül küldi meg a polgármesternek.

(4) A záró szakmai vélemény kialakítása és a településrendezési eszköz elfogadása során a kulturális örökség védelméért felelős miniszter véleményét kell figyelembe venni.

(5) Az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban, tárgyalásos eljárásban vagy állami főépítési eljárásban történő készítése és módosítása során, valamint a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet 43/A. § (6) bekezdés b) és c) pontja szerinti véleményezése során megfelelően alkalmazni kell.

39. § (1) Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.”

Kérem, hogy az Eljr. 40. § (1) bekezdése szerinti végső szakmai véleményezés kezdeményezése során a végleges dokumentációt a véleményezési szakaszban beérkezett véleményekkel és partnerségi észrevételekkel, az azokra vonatkozó képviselő-testületi döntéssel, minden előzményirattal és a polgármesteri megkeresőlevéllel együtt szíveskedjék hivatali kapun megküldeni.

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7.§ h) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023.(II.3.) számú utasítás III/4. pontjában és *Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása* alcím 2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
nevében és megbízásából

**Csermelyi Andrea**  
állami főépítész