

Ósi Község

Településrendezési eszközeinek módosítása

általános egyeztetési eljárásban



A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti véleményezési szakasz lefolytatására összeállított tervdokumentáció

2025. JÚNIUS

ŐSI
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSA



Megrendelő:

Ősi Község Önkormányzata
Nánási Boglárka polgármester
8161 Ősi, Kossuth Lajos u. 40.
Tel.: +36/88/496-192

Főépítész:

Enyedi Imre
okl. építészmérnök

Tervező:

M-T TEINFO Kft.
Mikus Melinda
8000 Székesfehérvár, Újvidéki utca 11.
Tel.: +36/30/359 – 4723
email: mikus.melinda13@gmail.com

2025. június

Tartalom

1	BEVEZETŐ	6
1.	A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	6
2	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	13
2.1	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	13
2.2	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	20
3	Helyzetfeltáró munkarész	22
3.1	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.....	22
3.2	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	23
3.3	A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása.....	34
3.4	A hatályban lévő településrendezési eszközök.....	34
3.4.1	A hatályos településszerkezeti terv megállapításai	34
3.4.2	A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai.....	35
3.5	A tervezési terület és környezetének bemutatása	37
3.5.1	A vizsgált terület szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	37
3.5.2	Épített környezet vizsgálata (műemlékvédelem, régészet).....	40
3.5.3	Régészet.....	40
3.5.4	Zöldfelületi rendszer elemei	43
3.5.5	Táji és természeti adottságok	44
4	Alátámasztó javaslat.....	46
4.1	A módosítás, szabályozás célja	46
	A településszerkezeti terv változás bemutatása	47
4.2	A HÉSZ és szabályozási terv módosítása	47
4.3	A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.....	49
5.	Környezeti hatások és feltételek	54
6.	Főépítész feljegyzés.....	56
7.	Mellékletek	59

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Mikus Melinda

településrendező tervező
TT 07- 0352

Térinformatika

Patkós Tamás

informatikus

Főépítész

Enyedi Imre

okl. építészmérnök

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Ósi község településrendezési eszközeinek módosításához

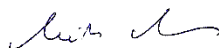
Alulírott Mikus Melinda településtervező nyilatkozom, hogy a tervezői munkám során *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) és *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint jártam el.

Nyilatkozom, hogy a 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet szerinti településtervezési tevékenységhez tervezői jogosultsággal rendelkezem, a Magyar Építész Kamara tagja vagyok. (Illetékes területi kamara: Fejér Megyei Építészek Kamarája, Tagszám: 07-0352)

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervdokumentáció készítésénél a fent hivatkozott Méptv.-en és kormányrendeleten kívül az alábbi jelenleg érvényes jogszabályokba foglalt követelményeknek tettem eleget:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,
- *A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
- *a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet
- *Az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete

Székesfehérvár, 2025. június 2.



Mikus Melinda
okl. településmérnök

1 BEVEZETŐ

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

1. módosítási pont: Műfüves sportpálya létesítése

Ősi Község Önkormányzatának tulajdonában áll az Ősi 04 helyrajzi számú, „kivett sporttelep” megnevezésű ingatlan, melyet az Ősi Petőfi Sportkör helyi sportegyesület használ és üzemeltet. Az Ősi Petőfi Sportkör pályázaton támogatást nyert műfüves labdarúgópálya létesítésére. A műfüves labdarúgópálya tervezett elhelyezése során kiemelten fontos szempont, hogy a létesítmény funkcionálisan kapcsolódjon a meglévő sportinfrastruktúrához, különösen a már meglévő öltöző- és vizesblokk épülethez. Ennek az elrendezésnek több szakmai és üzemeltetési szempontból is jelentősége van. A sportpálya és az öltöző közötti közvetlen fizikai kapcsolat elengedhetetlen a létesítmény rendeltetésszerű használatához. A műfüves sportpálya meglévő öltöző épület melletti együttes elhelyezése lehetővé teszi az egységes üzemeltetést és karbantartást. A mérkőzések lebonyolításához a kötelező öltözőhelyiségek megléte a pálya közvetlen közelében a verseny lebonyolítás szempontjából szükséges. Továbbá rendezvények, tornák és utánpótlásprogramok során a szülők, edzők és szervezők számára a logikus és kompakt elrendezés kifejezetten előnyös.

A tervezett műfüves labdarúgópálya – meglévő öltöző- és vizesblokk épület mellett történő – elhelyezéséhez azonban a jelenlegi telekméret és geometria nem biztosít elegendő területet, így a fejlesztés megvalósítása érdekében telekhatár-rendezés és területcsere szükséges a két szomszédos (a 04 hrsz-ú sportpálya és a 05/1 hrsz-ú magántulajdonban lévő) telek között.

Ez a folyamat az ingatlan-nyilvántartásban lévő térképi állapot változására és az azzal járó tulajdonjog megszerzésére irányul. Az ingatlan-nyilvántartásban történő változás bejegyzéséhez telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatása során kiadott telekalakítási engedély szükséges. A telekalakítási eljárással kapcsolatos szabályokat az *egyes földügyi eljárások részletes szabályairól* szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet tartalmazza. A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése kimondja, hogy: "A helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl." Ez alapján a szabályozási terven szereplő övezethatárok és telekhatárok között közvetlen kapcsolat van, tehát a telekhatár nem változhat addig, amíg a szabályozási terv övezethatára nem módosult a tervezett telekállapotnak megfelelően.

A hatályos településrendezési eszközök szerint:

Az Ősi 04 hrsz-ú ingatlan a Kb-Sp/1 jelű, beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetébe tartozik. A szomszédos Ősi 05/1 hrsz-ú ingatlan az Má/1 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetébe tartozik.

A Kb-Sp/1 jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezet és az Má/1 jelű, általános mezőgazdasági terület övezet közötti határok pontosítása szükséges annak érdekében, hogy:

- az új telekrészek a funkciónak megfelelő övezetbe kerüljenek,
- a sportpálya új, bővített területe teljes egészében a Kb-Sp/1 övezet része legyen,
- a mezőgazdasági használatra visszakерülő területrész a Má/1 övezethez igazodjon.

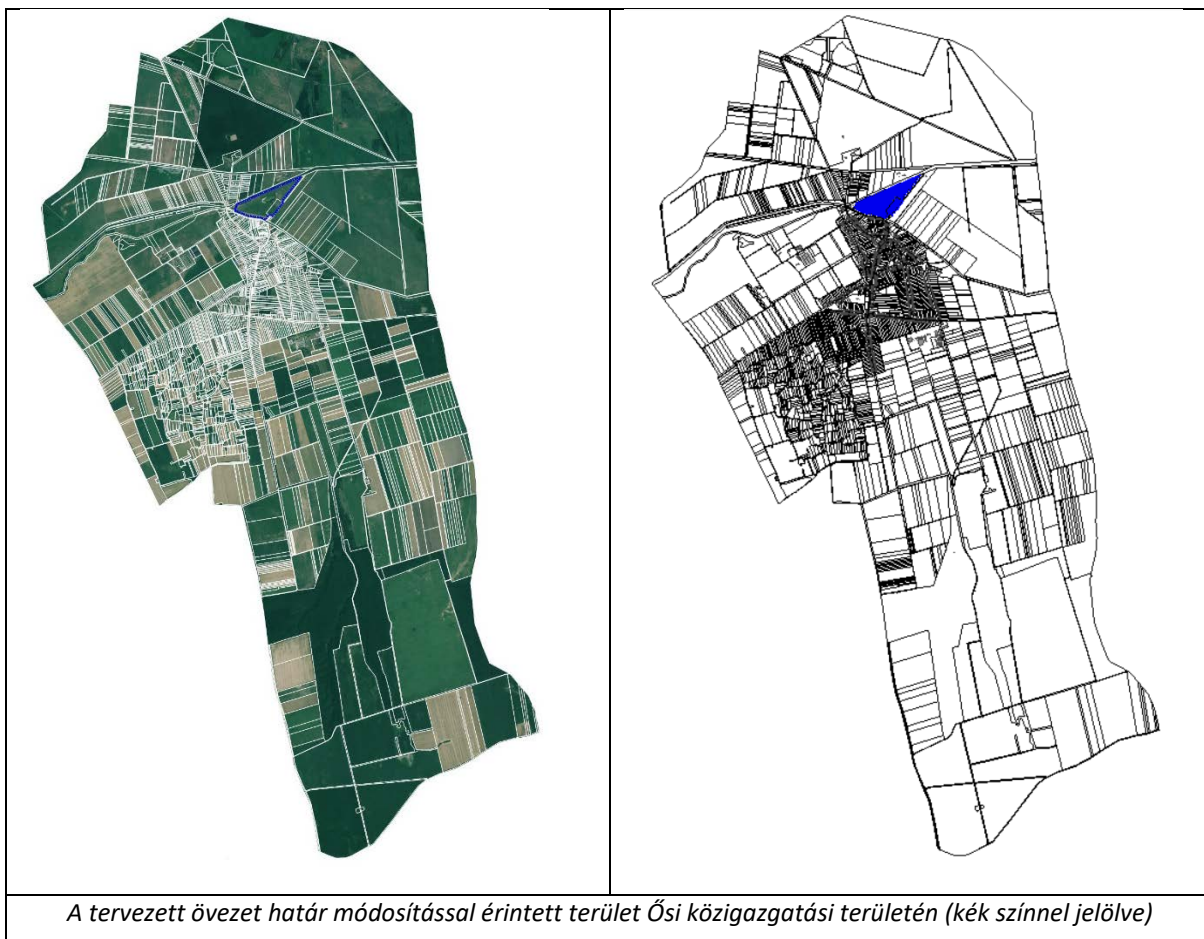
A tervezett módosítás során:

- a 04 hrsz-ú ingatlanból 1304 m² kerül átadásra a 05/1 hrsz-ú mezőgazdasági területre,
- ugyanekkor a 05/1 hrsz-ú ingatlanból szintén 1304 m² kerül átadásra a 04 hrsz-ú sportterülethez.

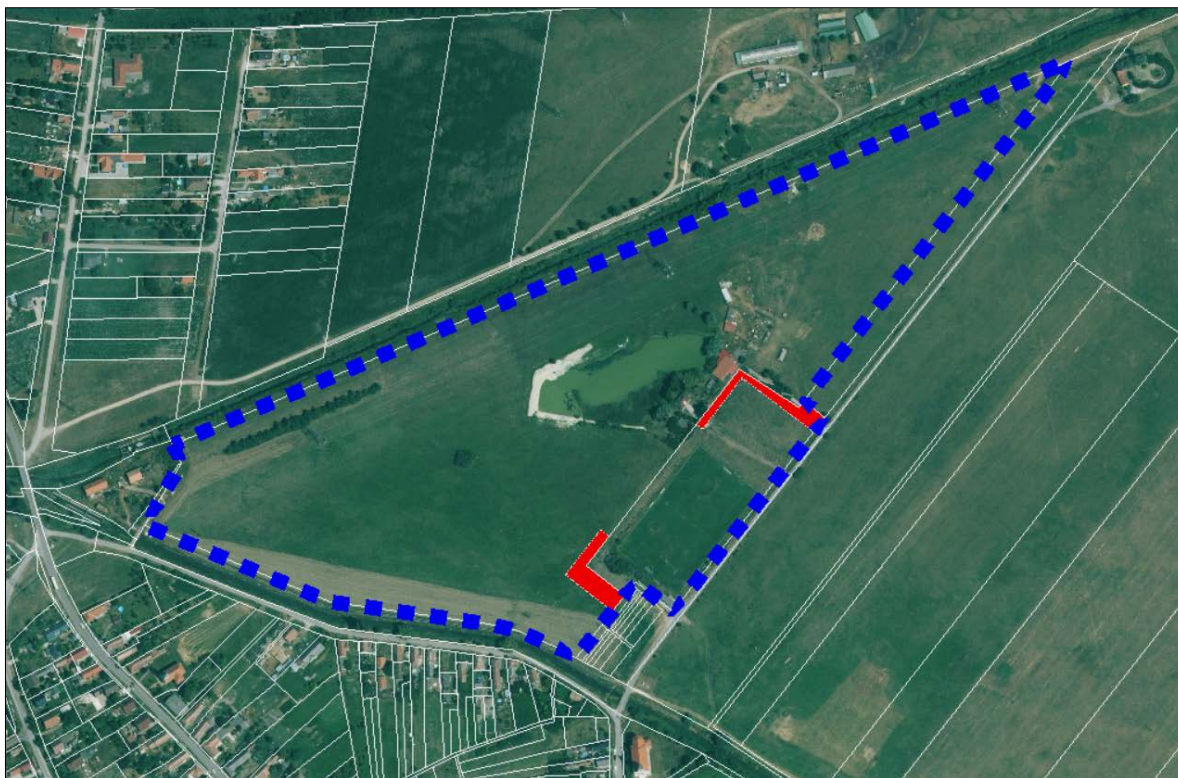
Ez a kölcsönös területcsere lehetővé teszi a sportlétesítmény elhelyezését, valamint a mezőgazdasági terület jobb megközelíthetőségét a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára.

Összegezve: Az övezeti határok pontosítása szükséges annak érdekében, hogy:

- az új telekrészek a funkciónak megfelelő övezetbe kerüljenek,
- a sportpálya új, bővített területe teljes egészében a Kb-Sp/1 övezet része legyen,
- a mezőgazdasági használatra visszakерülő területrész a Má/1 övezethez igazodjon.



Az alábbi ábrán piros színnel került ábrázolásra a tervezett területcsere a 04 és 05/1 hrsz-ú ingatlanok között.



a módosítással érintett telkek lehatárolása (kék szaggatott vonallal)



a tervezett műfüves pálya elhelyezése (világoszöld színnel jelölt terület)

2. módosítási pont: Mezőgazdasági területeken kerítéshelyezés szabályozásának módosítása.

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 21/2018. (XII.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) a következőképpen szabályozza a kerítés elhelyezését a mezőgazdasági területen:

A HÉSZ 56.§ (5) bekezdése b) pontja alapján az „Má/.., Mko/... jelű mezőgazdasági övezetekben az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés”.

A HÉSZ 57. § (6) bekezdés a) pontja szerint az „Mk/1 övezetben kerítés az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el”.

A HÉSZ 58. § (5) bekezdés a) pontja alapján az „Má/1 övezetben kerítés az út tengelyétől számított 10 m-es sávban nem helyezhető el”.

Egyrészt a HÉSZ két különböző pontja ellentmondó előírásokat tartalmaz:

Az 56. § (5) bekezdés b) pontja szerint Má... jelű mezőgazdasági övezetekben a kerítés nem helyezhető el az út tengelyétől számított 8 méteres sávon belül.

Az 58. § (5) bekezdés a) pontja szerint Má/1 jelű mezőgazdasági övezetben a kerítés elhelyezése az út tengelyétől számított 10 méteres sávon belül tilos.

Ez a belső ellentmondás a rendelet értelmezhetőségét és jogszerű alkalmazását egyaránt megnehezíti.

Másrészt a hatályos HÉSZ rendelkezéseinek célja alapvetően a mezőgazdasági gépek közlekedésének biztosítása és a területhasználat összehangolása volt.

A hatályos HÉSZ szerint a mezőgazdasági területeken (Má övezet) a kerítés út tengelyétől számított 8 vagy 10 méteres sávon kívüli elhelyezése a gyakorlatban azt jelenti, hogy a kerítés nem a tényleges telekhatárra, hanem attól beljebb kerül. Ennek több negatív hatása van a tulajdonosok szempontjából:

- A fentiekben megfogalmazott korlátozások alapján a mezőgazdasági ingatlanok tulajdonosai a saját földterületükből jelentős sávokat nem használhatnak: egy 8 méteres tengelytávolság esetén az út mindkét oldalán 8-8 méteres védősávot kell szabadon hagyni, ami összesen 16 méteres szabad sáv kialakítását jelenti. Egy 10 méteres tengelytávolság előírás esetén ez az összérték 20 méterre nő. A mezőgazdasági területeken az utak tényleges szélessége változó, gyakran csupán 4–5 méter. A HÉSZ szerinti védősávok alkalmazásával a szántóföldek, volt zártkerti ingatlanok vagy a mezőgazdasági telek tulajdonosok akár 6–8 méteres szélességű sávot is elveszítene, amely művelésből kiesik, tehát az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozza. Ez a korlátozás sok esetben aránytalan, indokolatlan a valós műszaki szükségletekhez képest, és felesleges területhasználati veszteséggel jár. Így a telek

mezőgazdasági célú rendeltetésszerű használata sérül, ami hosszú távon akár értékcsökkenéshez is vezethet.

- Ha a kerítést nem a jogi telekhatáron, hanem attól ~6 vagy ~8 méterrel beljebb kell elhelyezni, akkor a kerítésen kívül eső telekrész jogilag továbbra is a tulajdonos birtokában van, de fizikailag nem hozzáférhető, nem művelhető, nem őrizhető, így funkcionálisan elveszti használati értékét. A kerítés által leválasztott sáv nem megművelhető gépekkel (mivel a kerítés gátolja a hozzáférést), nem lehet művelésbe bevonni vagy hasznosítani (pl. fóliás termesztés, ültetvény, kaszáló). Ez a tulajdonos szempontjából azt eredményezi, hogy az ingatlan egy része kihasználatlan marad.

A HÉSZ módosításának célja kettős:

- Jogszabályi ellentmondás feloldása – az 56. § (5) b) és az 58. § (5) a) pontja közötti, és a kerítéshelyezési szabály egységesítése.
- A mezőgazdasági ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítása – a jelenlegi túlzó sávkövetelmények helyett arányos és reálisan alkalmazható védőtávolság meghatározása kerítéshelyezés tekintetében.

Javasolt módosítási irányelv:

Az előírásokat célszerű egységesíteni: javasolt egy 8 méteres szabad sáv rögzítése (úttengelytől mért 4 - 4 m), az érintett út jellegének megfelelően.

3. módosítási pont: A helyi építési szabályzatról szóló 21/2018. (XII.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 30. § (2) bekezdésébe foglalt rendelkezés hatályon kívül helyezése.

A HÉSZ 30. § (2) bekezdése szerint „minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény létesítése után építhető.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 1. számú mellékletének 41. pontja a főépítmény fogalmát, valamint a 86. pontja a melléképítmény fogalmát határozza meg az alábbiak szerint:

Főépítmény: az övezeti előírások megtartásával épített, elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, másodsorban a településrendezési eszközben meghatározott, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű építmény.

Melléképítmény: a telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- g) állat ól, állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

A HÉSZ 3. § 10. pontja rögzíti a melléképület fogalmát, miszerint:

„Melléképület: Az alábbi, a telek és a telken álló főépület, fő rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények:

- a) járműtároló
- b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
- c) tárolóépület (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, magtár, góré, csűr és más tároló)
- d) kazánház,

e) műterem,

f) kézműipari építmény: olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.”

A HÉSZ alkalmazása során előfordul, hogy a melléképület és a melléképítmény fogalma nem különül el egyértelműen, ugyanakkor a HÉSZ és az OTÉK tételesen felsorolva megjelöli, hogy mely építmények melyik fogalomkörbe tartoznak.

A melléképület és a melléképítmény fogalmának nem megfelelő alkalmazása a jogértelmezés során néhány esetben problémákat vet fel. Ősi belterületén két különböző helyen felmerült igény arra vonatkozóan, hogy beépítetlen telken egy lakóépület és melléképületként kézműipari építmény, műhely épület létesülne. Amennyiben épül főépület egy telken, akkor a műhely épület a HÉSZ 3. § 10. pontja alapján kézműipari építménynek, azaz melléképületnek minősül. A felmerült igények szerint az ütemezést tekintve elsőként a melléképületnek tekinthető műhely kerülne kivitelezésre és később épülne a főépítmény, azaz a lakóépület.

A jelenleg hatályos HÉSZ melléképület elhelyezésére vonatkozóan nem tartalmaz rendelkezést.

A melléképület és melléképítmény fogalmának sokszor nem megfelelő alkalmazása miatt a Képviselő-testület úgy döntött, hogy a - **melléképítmény időbeni elhelyezésére vonatkozó** - HÉSZ 30. § (2) bekezdését hatályon kívül helyezi.

A melléképítmények (pl. közműpótló műtárgy, közmű-becsatlakozási műtárgy, ideiglenes esővízgyűjtők, kerti építmény) gyakran a telek beépítésének első lépései, amelyek megteremtik a lakóépület megépítésének műszaki alapjait, például:

- esővíz- vagy szennyvízkezelés,
- építési anyagok tárolása,
- ideiglenes szerszámtárolás, árnyékolás,
- közműcsatlakozások kiépítése.

Ezek lehetővé teszik, hogy a tulajdonos előkészítse az építkezést, és költséghatékonyan lépésről lépésre haladjon, különösen, ha nem egyszerre tudja megvalósítani a teljes építkezést. Mindezekre tekintettel döntött a Képviselő-testület a HÉSZ 30. § (2) bekezdésének hatályon kívül helyezéséről.

A tervezési folyamat, jogszabályi környezet

A tervezési munka során a módosítási igények vizsgálatát és a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv, és a helyi építési szabályzat módosításának javaslata készül el. A módosítási igények a szerkezeti tervlapot, helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érintik.

A teljes körű nyilvánosság biztosítása *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 65.§-a, valamint Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testületének a *településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő helyi partnerségi egyeztetésről* szóló 7/2025. (IV.4.) önkormányzati rendelete szerint történik.

A Kr. 62. § - 67. § -okba foglaltakat figyelembe véve, a településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárás keretén belül történik az E-TÉR felületen. Az egyeztetési eljárás szabályait a Kr. 65. § - 67. §-ai tartalmazzák. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában a településrendezési eszköz tervezetét véleményeztetni kell a partnerekkel az E-TÉR felületen. A helyi partnerségi egyeztetést Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testületének a *településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő helyi partnerségi egyeztetésről* szóló 7/2025. (IV.4.) önkormányzati rendelete alapján kell biztosítani.

Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szervek a településrendezési eszköz módosítása esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül feltöltik írásos véleményüket az E-TÉR-be. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a Kr.-ben meghatározott dokumentumokat. A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét.

A Kr. 78. § (1a) bekezdése alapján a 2024. szeptember 30-án hatályos *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: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településszerkezeti terv módosításánál, valamint azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának vagy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16.§ (5) bekezdés szerint „a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat - a főváros esetében a kerületi építési szabályzat - módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A módosítások esetén a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználására, tartalmi elemeire és azok részletezettségére a 3/A. §, a 9. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 11. § (4)-(6) bekezdése az irányadó.”

Ugyanezen szakasz (6) bekezdése alapján „amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.”

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) szerint:

„(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/C. § alapján: „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A 6. fejezetben lévő főépítési feljegyzés alapján meghatározott megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készült el a meghatározott szükséges tartalommal.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése szerint „a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége a várható környezeti hatás eseti meghatározása alapján dönthető el. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján a meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek megkeresése megtörtént arra vonatkozóan, hogy a hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás a módosítást követően. A környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményei alapján Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 94/2025. (VI. 19.) határozatában döntött arról, hogy a környezeti vizsgálat nem kerül lefolytatásra.

2 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

2.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZAT TERVEZET

Ósi Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Ósi településszerkezeti tervéről szóló 220/2018. (XII. 28.) határozatának módosítására előterjesztett javaslatot és az alábbi határozatot hozta:

**Ósi Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) határozata
Ósi Község Önkormányzat Képviselő-testületének Ósi község településszerkezeti tervéről
szóló 220/2018. (XII. 28.) határozat módosításáról**

1. A Képviselő-testület Ósi község településszerkezeti tervéről szóló 220/2018. (XII. 28.) határozatát (továbbiakban: TSZT) az alábbiak szerint módosítja:
 - 1.1. A TSZT 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlap, a jelen határozat 1. mellékletét képező fedvényterv szerint módosul, a módosítás területi hatálya jelkulccsal lehatárolt területen.
 - 1.2. A TSZT jelen határozat 2. melléklete szerinti 3/A. melléklettel egészül ki.
 - 1.3. A TSZT jelen határozat 3. melléklete szerinti 5/A. melléklettel egészül ki.
2. A Képviselő-testület rögzíti, miszerint Ósi Község Önkormányzat Képviselő-testülete 220/2018. (XII. 28.) határozatával elfogadott Ósi község településszerkezeti terve jelen Határozatban foglalt módosítására irányuló, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet általános egyeztetési eljárásra vonatkozó előírásainak megfelelően az egyeztetési/véleményezési folyamat megtörtént, az egyeztetési eljárás e jogszabály rendelkezései szerint befejezett.
3. Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

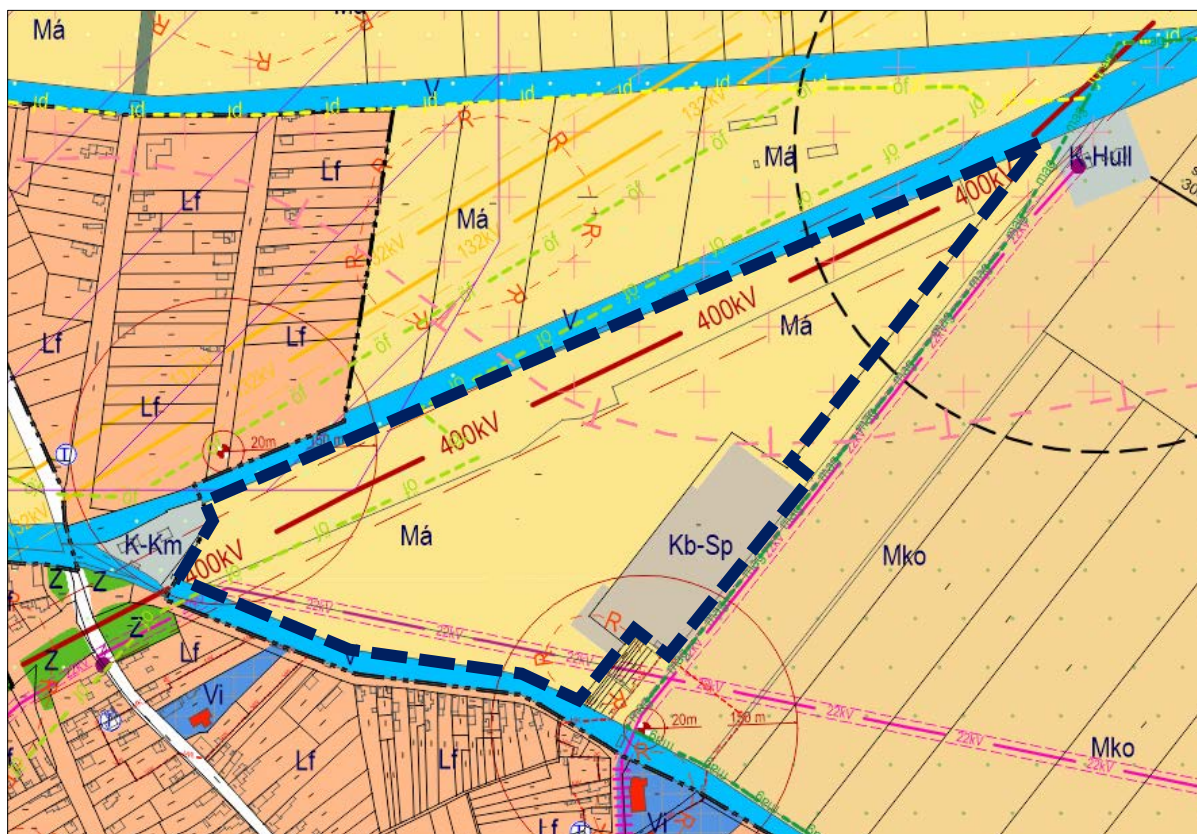
2025.

Felelős: Nánási Boglárka polgármester
Enyedi Imre főépítész
Határidő: értelem szerint

Nánási Boglárka
polgármester

Andrásiné Marton Mónika
jegyző

1. melléklet Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) határozatához
 Ősi község településszerkezeti tervéről szóló 220/2018. (XII. 28.) határozat 1. mellékletét képező
 településszerkezeti tervlap az alábbiak szerint módosul



módosítás területi hatálya

--- belterület határ

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

Lf falusias

VEGYES TERÜLET

Vi intézményterület

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

K-Km közmu

K-Hull hulladékkezelő

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ZÖLDTERÜLET

Z zöldterület

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Má általános mezőgazdasági

Mko korlátozott használatú mezőgazdasági

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

V vízgazdálkodási

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Kb-Sp sport

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

VÍZVÉDELEM

Berhidai vítbázis 'B' védőidoma

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

szennyvízátelő 20 m-es és 150 m-es védőtávolsága

szennyvíztisztító 300 m-es védőtávolsága

közüzemű víztározó medence

400 kV-os villamosenergia légvezeték és 38-38 m-es biztonsági övezete

132 kV-os villamosenergia légvezeték és 20-20 m-es biztonsági övezete

22 kV-os villamosenergia légvezeték és biztonsági övezete

22 kV-os villamosenergia földkábel

transzformátor

nagynyomású földgázvezeték és biztonsági övezete

nagyközép-nyomású földgázvezeték és biztonsági övezete

gáznyomáscsökkentő

fáklyavezeték és biztonsági övezete

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

műemlék épület

műemlék telke

műemléki környezet határa

régészeti lelőhely határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ex lege védett forrás

egyedi tájérték

országos ökológiai hálózat - magterület

országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó

országos ökológiai hálózat - pufferterület

tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

2. melléklet Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025.(.....) határozatához

3/A. melléklet Ősi község településszerkezeti tervéről szóló 220/2018. (XII. 28.) határozatához

1. VÁLTOZÁSOK ŐSI KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2025. ÉVI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

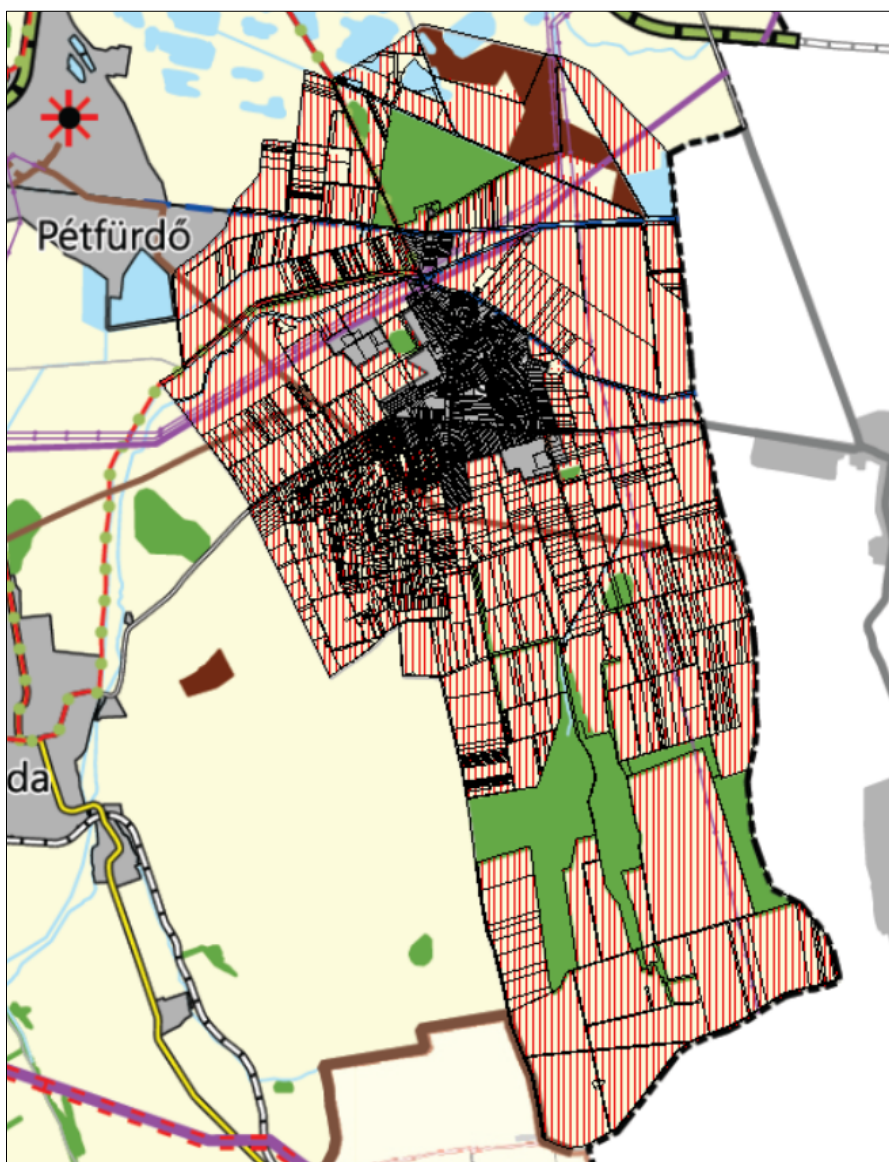
sorszám	érintett hrsz	a változással érintett terület nagysága (ha)	korábbi területfelhasználás	tervezett területfelhasználás
1.	04	0,1304 ha	különleges beépítésre nem szánt sportterület	általános mezőgazdasági terület
	05/1	0,1304 ha	általános mezőgazdasági terület	különleges beépítésre nem szánt sportterület

3. melléklet Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025.(.....) határozatához

5/A. melléklet Ősi község településszerkezeti tervéről szóló 220/2018. (XII. 28.) határozatához

ŐSI KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2025. ÉVI MÓDOSÍTÁSA ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) és *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), valamint *a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: VmTrT) térségi területfelhasználási és övezeti szabályai kerültek alkalmazásra. A vizsgálat csak a módosítással érintett területre terjed ki. A teljes közigazgatási területre vonatkozóan csak a szükséges esetekben történik vizsgálat.



A fenti VmTrT 2. mellékletét képező térségi szerkezeti tervlapon függőleges piros sraffozás jelöli azokat a településszerkezeti tervlap szerinti mezőgazdasági területeket (Mk jelű kertes mezőgazdasági, Má jelű általános mezőgazdasági és Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági), melyek egyben a térségi szerkezeti tervlapon mezőgazdasági térségben találhatók.

Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet 2. melléklete szerinti térségi területfelhasználási kategóriák vizsgálata					
	erőgazdálkodási térség	mezőgazdasági térség	vízgazdálkodási térség	települési térség	sajátos területfelhasználású térség
1. módosítási pont	nem érinti	érinti	nem érinti	nem érinti	nem érinti
2. módosítási pont	a vizsgálat nem releváns				
3. módosítási pont					

A MaTrT. 11. § b) pontja alapján a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

A módosítás során nem változik a mezőgazdasági térség területén a településszerkezeti tervben lehatárolt mezőgazdasági terület övezetének aránya.

A VmTrT. szerint Ősi község közigazgatási területének 2858,81 ha területe mezőgazdasági térségbe tartozik. Ebben a mezőgazdasági térségben a településszerkezeti tervlap 2772,28 ha mezőgazdasági területet (Mk jelű kertes mezőgazdasági, Má jelű általános mezőgazdasági és Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági) jelöl. A két területmérték aránya egymáshoz viszonyítva 96,97%, tehát a módosítás a MaTrT. 11. § b) pontjába foglaltaknak megfelel.

A VmTrT. 2. mellékletét képező térségi szerkezeti tervlap szerint egy meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték érinti a 05/1 hrsz-ú ingatlant. A hálózati távvezeték, valamint annak védőtávolsága nem érinti a műfüves pálya tervezett elhelyezését.

ŐSI KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETNEK TÉRSÉGI ÖVEZETEKKE VALÓ ÉRINTETTSÉG VIZSGÁLATA:

MaTrT –ben megállapított országos övezetek	1. módosítási pont	2. módosítási pont	3. módosítási pont
ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	a vizsgálat nem releváns	
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti		
ökológiai hálózat puffertérületének övezete	nem érinti		

A MaTrT 26. §-a az alábbiak szerint rendelkezik az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetéről:

(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

A műfüves pálya tervezett elhelyezése nem érinti az ökológiai folyosó területét, annak létesítése a fenti előírásokkal nem ellentétes.

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
erdők övezete	nem érinti	a vizsgálat nem releváns	
világörökségi és világörökség várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított országos övezetek	1. módosítási pont	2. módosítási pont	3. módosítási pont
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	a vizsgálat nem releváns	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	a vizsgálat nem releváns	
tájképvédelmi terület övezete	érinti	a vizsgálat nem releváns	
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. §-a az alábbiak szerint rendelkezik a tájképvédelmi terület övezetéről:			
(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.			
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni			
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,			
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.			
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.			
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.			
A műfüves pálya tervezett elhelyezése nem érinti a tájképvédelmi terület övezetét, annak létesítése a fenti előírásokkal nem ellentétes.			
vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított vármegyei területrendezési terv részét képező térségi övezetek	1. módosítási pont	2. módosítási pont	3. módosítási pont

ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	a vizsgálat nem releváns	
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8.§-a az alábbiak szerint rendelkezik az ásványi nyersanyagvagyon övezetéről: „(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.” A műfüves pálya tervezett elhelyezése – az E-TÉR felületen kapott adatszolgáltatás alapján - nem érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezetét, annak létesítése a fenti előírásokkal nem ellentétes.			
rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	a vizsgálat nem releváns	
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 9. §-a az alábbiak szerint rendelkezik a rendszeresen belvízjárta terület övezetéről: (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a műfüves pálya tervezett elhelyezése a fenti előírással nem ellentétes.			
földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendeletben egyedileg meghatározott megyei övezetek	1. módosítási pont	2. módosítási pont	3. módosítási pont
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Veszprém megye várostérségeinek övezete	érinti, de a vizsgálat nem releváns		
Az övezetre vonatkozó előírások: a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg. b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitékintéssel kell előkészíteni. A fenti előírás településrendezési eszközök és településfejlesztési dokumentumok készítésére vonatkozik, jelen módosításban vizsgálata nem releváns.			
Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete	érinti, de a vizsgálat nem releváns		
Az övezetre vonatkozó előírások: a) Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják. b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze. A fenti előírás vizsgálata jelen módosításban nem releváns.			

2.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

RENDELET-TERVEZET

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testületének ... /2025. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 21/2018. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Ősi település fejlődése érdekében szükséges az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító helyi építési szabályzat módosítása. A rendelet módosítás célja Ősi község területén belül a sport- és rekreációs célú Ősi, 04 hrsz-ú terület sportcélokat szolgáló telekhatár módosításának érdekében szükséges övezeti határ módosítás, és egyúttal az elmúlt évek tapasztalatainak helyt adva a mezőgazdasági területen való kerítésépítés szabályainak módosítása, és a melléképítmény elhelyezését korlátozó szabályok hatályon kívül helyezése.

[2] Ősi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése alapján annak 11. mellékletében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével továbbá Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testületének településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő helyi partnerségi egyeztetésről szóló 7/2025. (IV. 4.) önkormányzati rendelete alapján a partnerek véleményének kikérésével, a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § A Helyi építési szabályzatról szóló 21/2018. (XII.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 9. §-a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

(7) A Szabályozási terv II. külterület tervlapon jelölt építési övezet, övezet határa, javasolt telekhatár és megszüntető jel érdekében történő telekalakítás esetében a tervezett telek, építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek, építési telek – minimális telekméretre és telekszélességre, maximális beépítettségre, minimális zöldfelületre és építési helyre vonatkozó – paraméterei az e rendeletben előírt építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek, azzal, hogy az eltérés nem lehet megengedőbb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásainál.

2. § A Rendelet 56. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő lép:
az út tengelyétől számított 4 - 4 m távolságon belül nem helyezhető el kerítés.
3. § A Rendelet 57. § (6) bekezdés a) pontja helyébe a következő lép:
az út tengelyétől számított 4 - 4 m távolságon belül nem helyezhető el.
4. § A Rendelet 58. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő lép:
az út tengelyétől számított 4 - 4 m távolságon belül nem helyezhető el.
5. § A Rendelet 2. mellékletét képező Szabályozási terv II. külterület tervlap helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti tervlap lép.
6. § A Rendelet 67. § a következő (3) bekezdéssel egészül ki:
E rendeletnek a helyi építési szabályzatról szóló 21/2018. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendelettel megállapított 9. § (7) bekezdés, 56. § (5) bekezdés b) pont, 57. § (6) bekezdés a) pont, 58. § (5) bekezdés a) pont és 2. melléklet rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.
7. § Hatályát veszti a Rendelet 30. § (2) bekezdése.
8. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Ósi, 2025. ...

Nánási Boglárka
polgármester

Andrásiné Marton Mónika
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2025. napján kihirdettem.

Andrásiné Marton Mónika jegyző

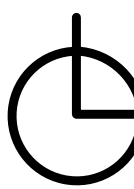
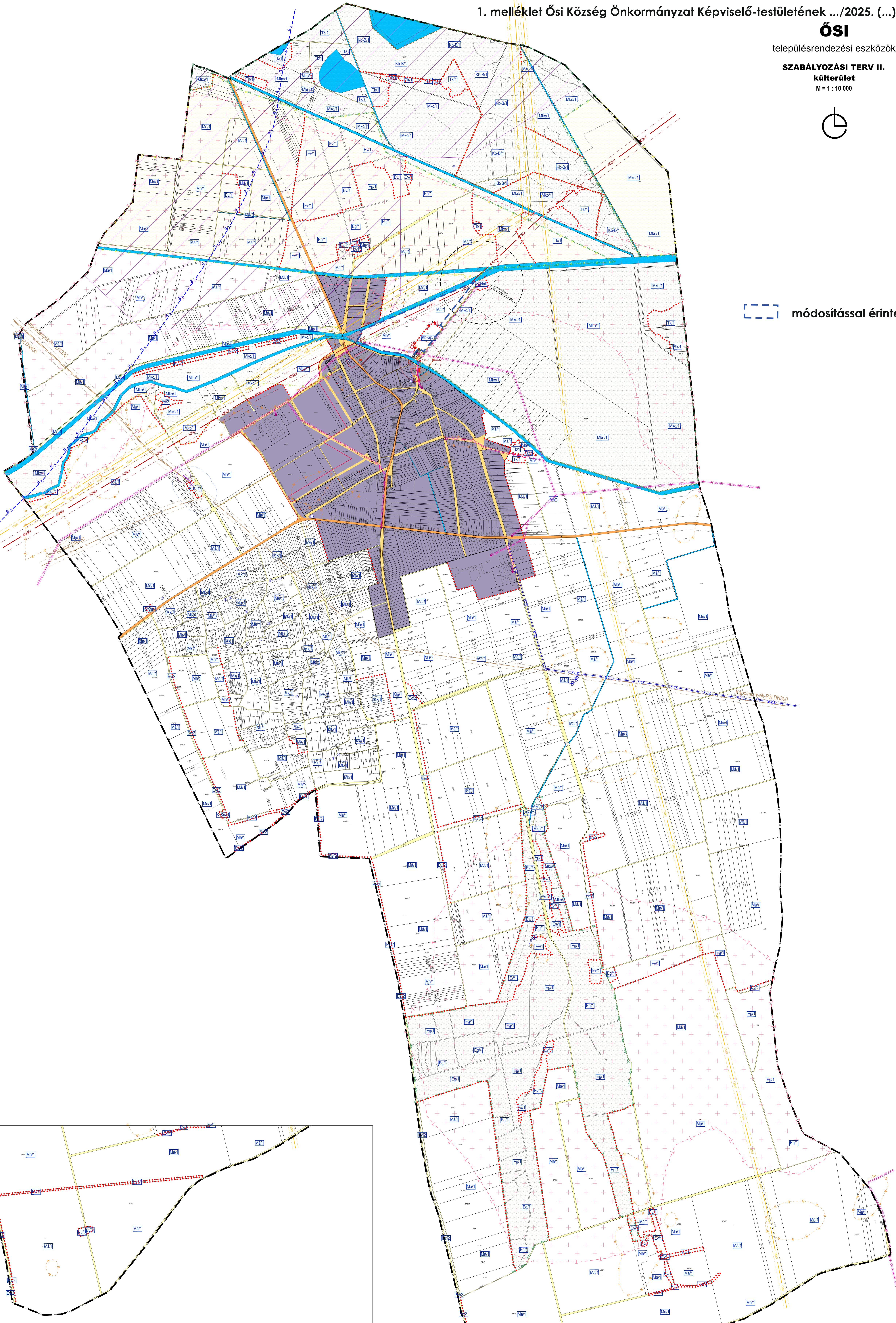
1. melléklet Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (...) rendeletéhez

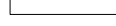
ÖS

településrendezési eszközö

SZABÁLYOZÁSI TERV I

külterüle
M = 1 : 10 000

 módosítással érintett terület

	más melléklettel szabályozott terület (SZT-2)		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI
	szelvényezés		 gazdasági erdőterület
	közigazgatási határ		 védelmi erdőterület
	belterület határ		 kertés mezőgazdasági terület
	megszűnő belterület határ		 általános mezőgazdasági terület
	javasolt belterület határ		 korlátozott használatú mezőgazdasági terület
	telekhatár		 természetközeli terület
	szabályozási vonal		 különleges sport terület
	mértékezés		 vízgazdálkodási terület (V/1)
	építési övezet, övezet határa		 javasolt telekhatár
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI		 megszüntető jel
	L.f./... falusias lakóterület		 építési telken belüli védőterület
	K-Km... különleges közmű terület		 építési vonal
			 közlekedési célú közterület - országos mellékút
			 közlekedési célú közterület - mezőgazdasági feltárót

VÍZVEDELEM	
	Berhidai víbtázis 'B' védőidoma
	szennyvíztátemelő 20 m-es és 150 m-es védőtávolsága
	szennyvíztisztító 300 m-es védőtávolsága
	közüzemi víztározó medence
	400 kV-os villamosenergia légvezeték és 38-38 m-es biztons. övezete
	132 kV-os villamosenergia légvezeték és 20-20 m-es biztons. övezete
	22 kV-os villamosenergia légvezeték és biztonsági övezete
	22 kV-os villamosenergia földkábel
	transzformátor
	nagynyomású földgázvezeték és biztonsági övezete
	nagyközép-nyomású földgázvezeték és biztonsági övezete
	gáznyomáscsökkenítő
	fáklyavezeték és biztonsági övezete

ÖRÖKSÉGVÉDELLEM	
	műemlék épület
	műemlék telke
	műemléki környezet határa
	régészeti lelőhely határa
TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM	
	ex lege védett forrás
	egyedi tájérték
	országos ökológiai hálózat - magterület
	országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
	országos ökológiai hálózat - puffertérület
	tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
EGYEB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	
	utak védőávolsága külterületen
	zajhatásvédelmi terület
	bányaterület
	alábányászott terület

Megrendelő: 8161 Ősi, Kossuth Lajos utca 40. tel: +36-88/496-192; +36-88/396-372; +36-30/588-7196 honlap: www.osikoseg.hu; e-mail: ph.osi@invitel.hu			
Általános információ: 8500 Pápa, Eötvös u. 24. tel/fax: +36-89/311 131; +36-30/276 3433; honlap: www.papapiertes.hu; e-mail: info@papapiertes.hu			
Munkatárs megnevezése:		Munkatárs: M: +110 000 Dátum: 2018. december Tételek: SZT-2	
SZABÁLYOZÁSI TERV II. költérület			
GENÉRALIS ÉPÍTÉSEK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSEK,	Pápai Építész Stúdió KFT. 8500 PÁPA, EÖTVÖS U. 24. E-MAIL: info@papapiertes.hu	MEZŐ LASZLO TTE 19-0006	<i>Inf</i>
TELEPÜLÉSRENDEZÉSEK, TÁJRENDEZÉSEK, KÖRNYEZETVEDELMI	TÁJOLÓ TERV KFT. 1074 BUDAPEST, RÖTTENBILLER U. 24 E-MAIL: tapolter@rtb@gmail.hu	Feladó szaksz. leírása: ALER JULIAN TKVI, TTVI, TR 01-5003	<i>aler földm</i>
KÖZLEKÉSESTERVEZÉSEK	MOBIL CITY BT. 2131 GYŐR, BODÓCA U. 2. E-MAIL: mobilcity@gmail.com	Feladó szaksz. leírása: MICSIKNA KÁROK KÉK, TK 19-1017	<i>Micikna Káro</i>
KÖZMŰVELTÁSI, HÍRKÖZLÉS	KÉSZ KFT. 1016 BUDAPEST, NAGYKÖRŰ U. 39. E-MAIL: kornuti@kornuti.hu	Feladó szaksz. leírása: KORNUTI ZSOLNIE TK, TR 01-2418 BRÓ-ÁTLÁ TE, TH, TV 01-2496	<i>Kornuti Zsolt</i> <i>Erika Átlá</i>

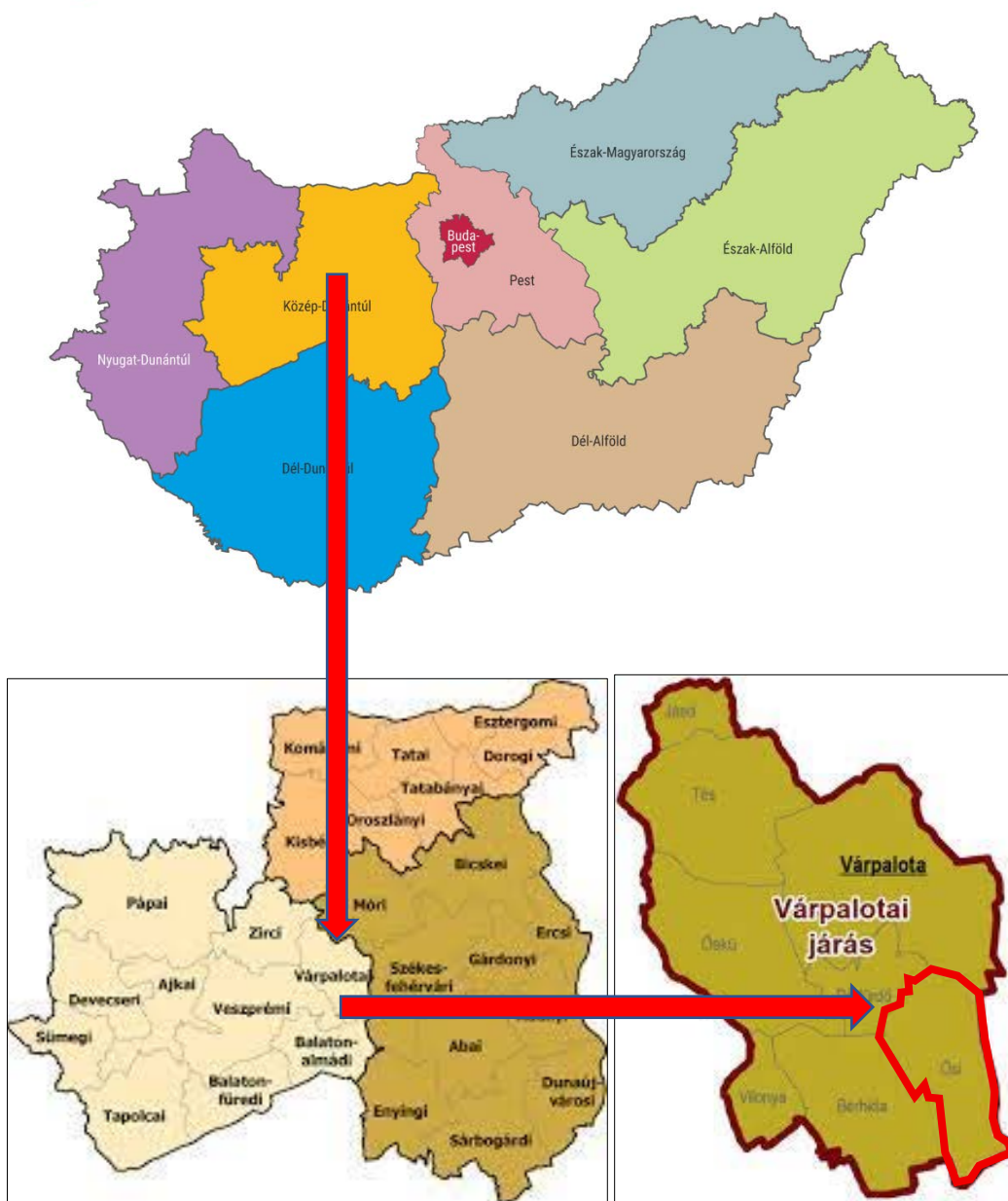
3 Helyzetfeltáró munkarész

3.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Ósi a Közép-Dunántúl régióban, Veszprém vármegye nyugati részén, a Várpalotai járás területén helyezkedik el. A Balaton északi partjától megközelítőleg 18 km-re a Mezőföld keleti peremén, a Bakony és a Balaton közötti átmeneti zónában fekszik. Veszprém megye tíz járása: Ajkai, Balatonalmádi, Balatonfüredi, Devecseri, Pápai, Sümegi, Tapolcai, Várpalotai, Veszprémi és Zirci. Ezekből a Balatonalmádi járás, a Balatonfüredi járás és a Tapolcai járás rendelkezik balatoni kapcsolattal. A Várpalotai járás 2013-tól Veszprém vármegyéhez tartozó járás, székhelye Várpalota. Ósi a 8-as főúthoz viszonylag közel található, közúton könnyen megközelíthető Várpalota, Berhida, illetve Székesfehérvár irányából is.



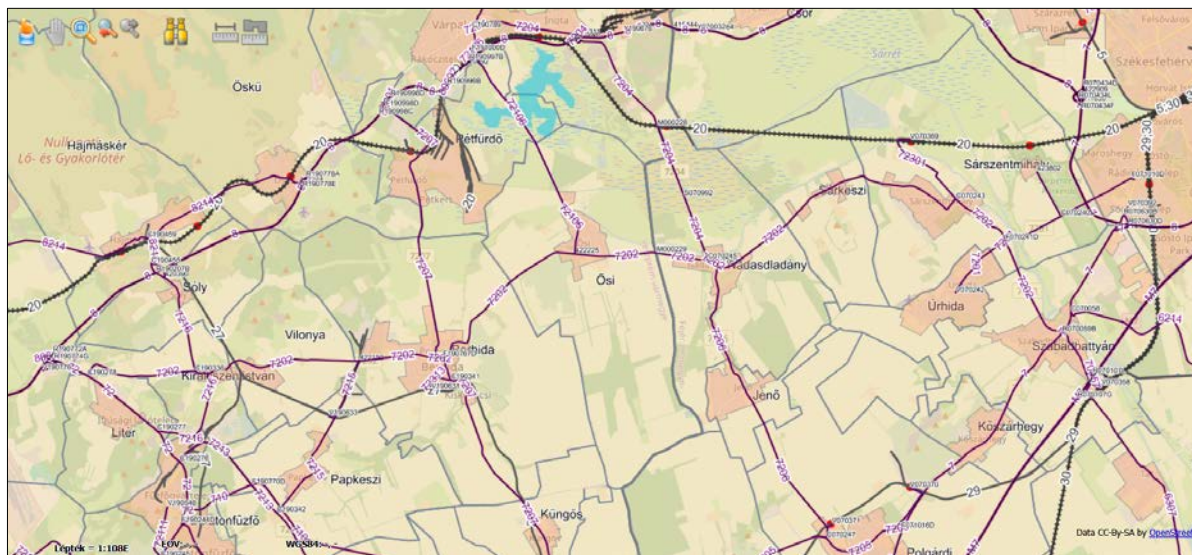
MAGYARORSZÁG RÉGIÓI, 2019. JANUÁR 1.



Várpalotai járás elhelyezkedése a Közép-Dunántúl régióban

Ósi a Várpalotai járásban

Ósi területén halad keresztül a 7202. számú út, mely nyugati irányba Székesfehérvárral teremt kapcsolatot, míg keleti irányba Veszprém és a Balaton érhető el. A települést északról kerüli el a 8-as számú főút, mely főúttal a 72106. jelű mellékút biztosít összeköttetést, valamint ugyanezen az úton érhető el Várpalota a járásszékhely. A 8-as főút a két megyeszékhely, Székesfehérvár és Veszprém elérését is biztosítja. A 8-as főút közelsége megkönnyíti a munkába járást és az oktatási, egészségügyi szolgáltatások elérését



forrás: <https://kira.kozut.hu/>

Ósi közelsége Várpalotához, valamint a megyeszékhelyekhez kedvez a napi ingázásnak, így a lakosság nagy része ezekben a városokban dolgozik. Emellett a faluban és környékén működő mezőgazdasági vállalkozások is fontos szerepet játszanak a helyi gazdaságban.

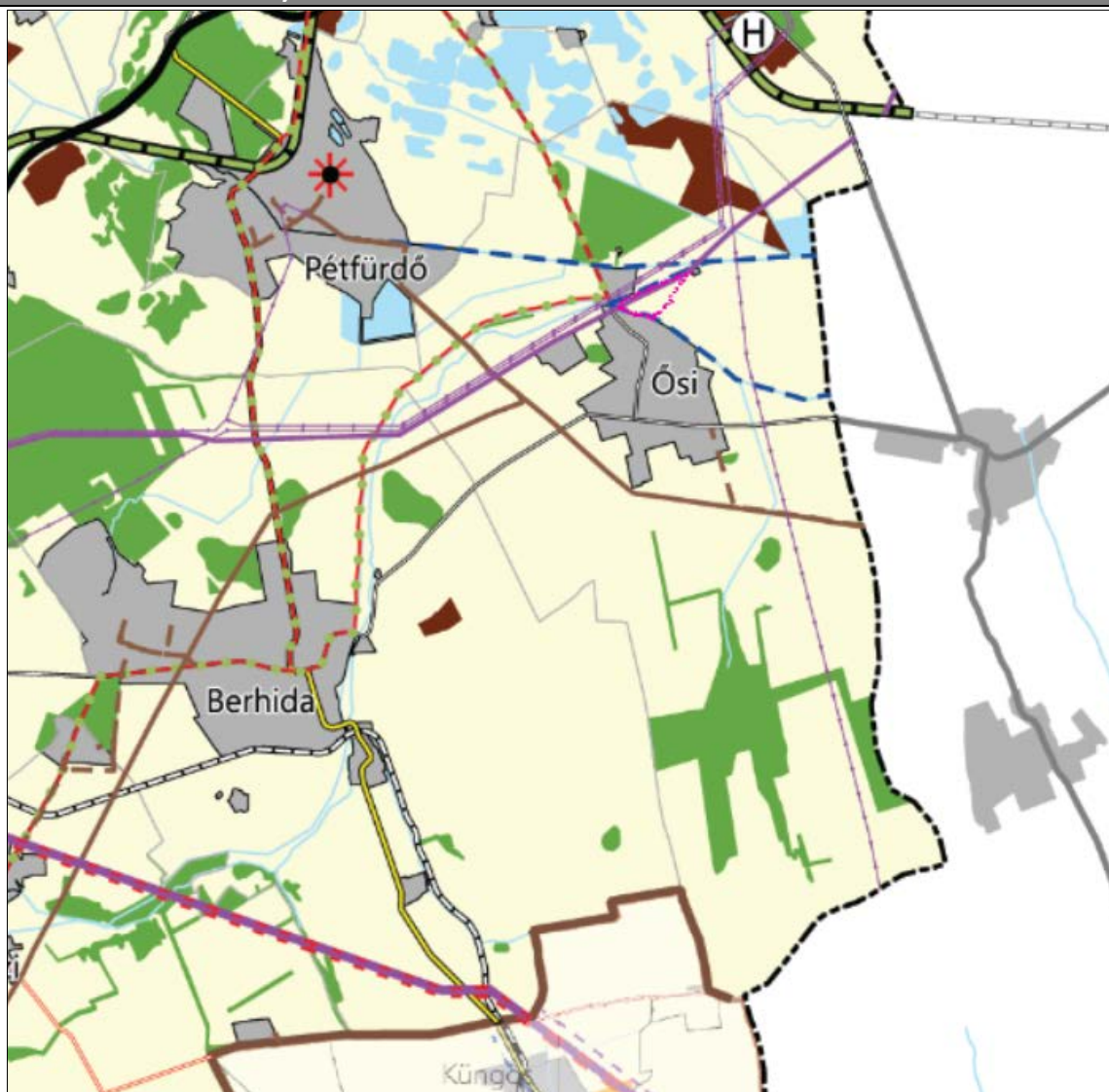
A helyi általános iskola mellett a középiskolai és felsőoktatási intézmények elsősorban Várpalotán, Veszprémben és Székesfehérváron érhetők el. A térségi kulturális életbe is ezek a városok kapcsolják be Ósit, de a település maga is igyekszik helyi programokkal, civil közösségekkel aktív maradni.

3.2 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A Kr. 3. § (1) bekezdése szerint a fejlesztési terv és a rendezési terv (ideértve a településrendezési eszközöket is), a kézikönyv, valamint a településképi rendelet az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek, valamint a területfejlesztési koncepciók és programok alapján kerülnek kidolgozásra.

Ósi településrendezési eszközeinek módosítása során a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) és a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), valamint a *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: VmTrT) térségi területfelhasználási és övezeti szabályai kerülnek alkalmazásra.

Az alábbi táblázatban bemutatott térségi területrendezési tervlapokon az 1. módosítási ponttal érintett terület rózsaszín vonallal került lehatárolásra.



Veszprém Megye Területrendezési Tervének Szerkezeti Tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák Ósi területén a következők:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség,
- sajátos területfelhasználású térség.

Ósi területét az alábbi térségi közlekedési infrastruktúra-hálózatok érintik:

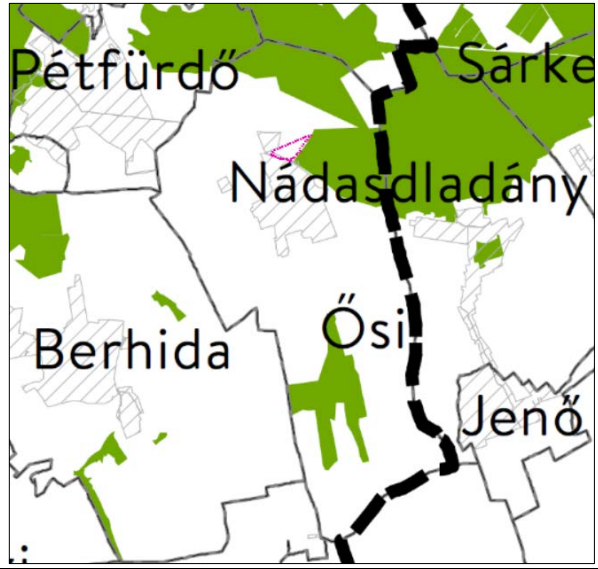
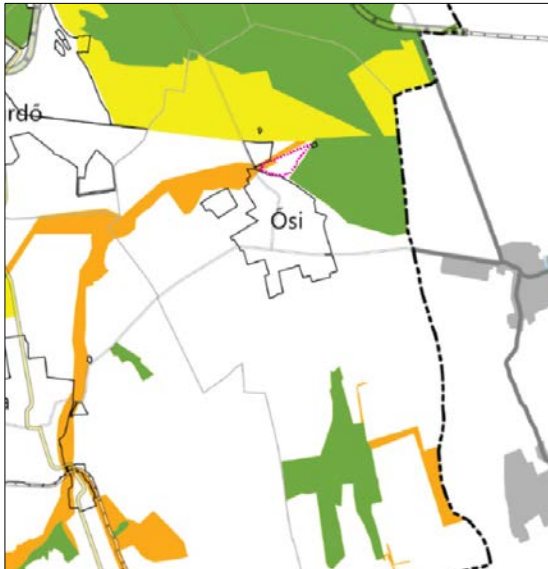
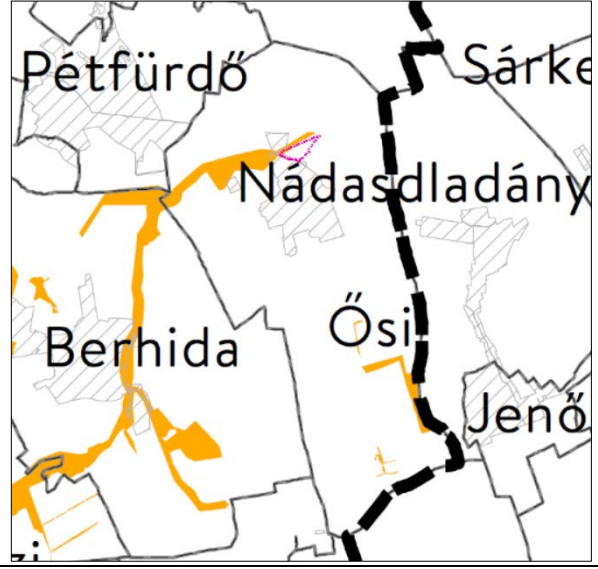
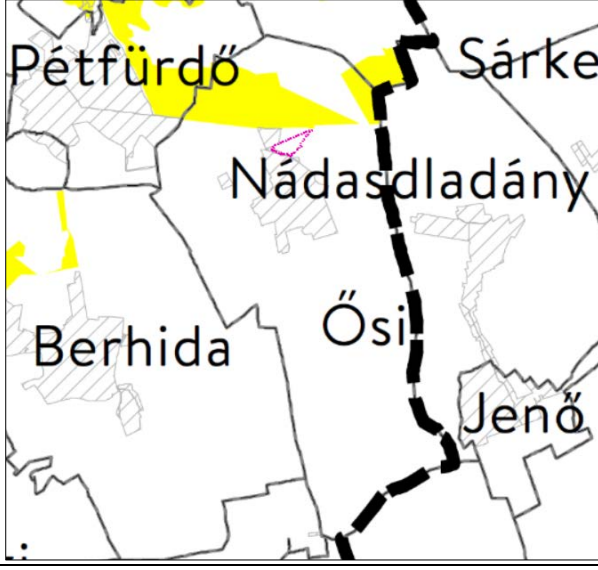
- meglévő mellékút
- tervezett térségi kerékpárútvonal [(Balatonfűzfő) - Papkeszi - Berhida - Ósi - Várpalota - (Bakonykúti)]

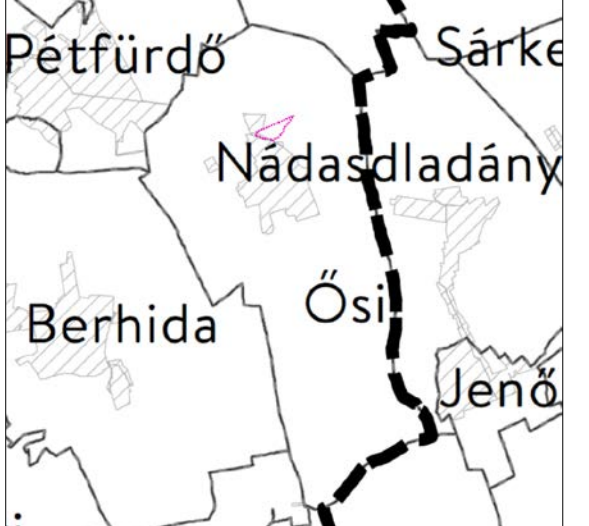
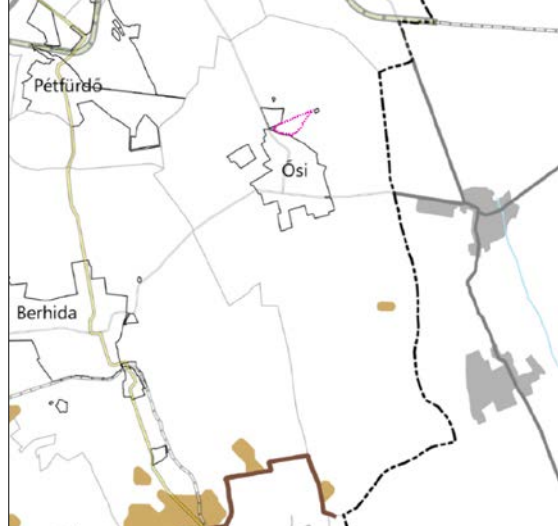
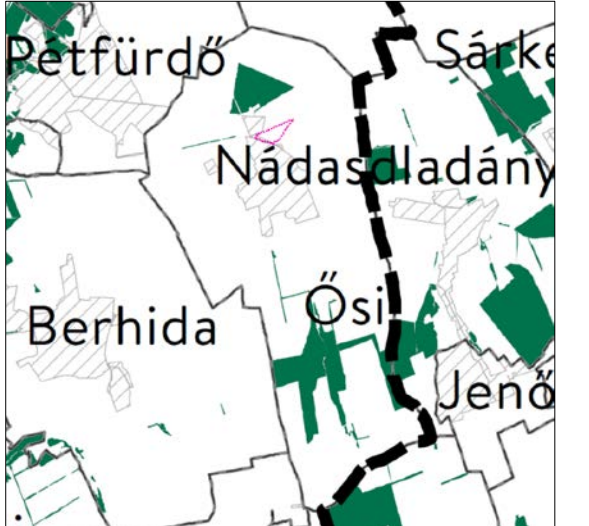
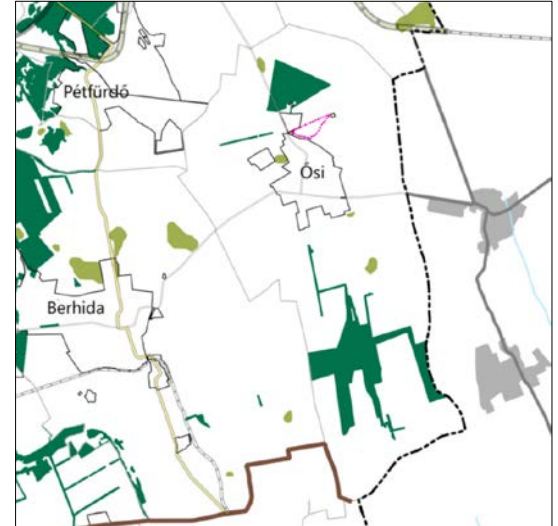
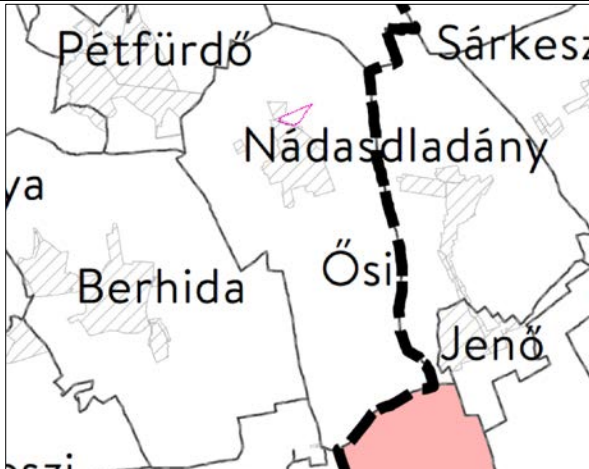
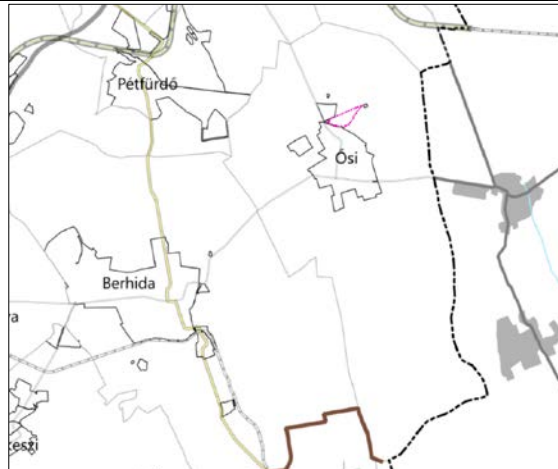
Ósi területét az alábbi országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok érintik:

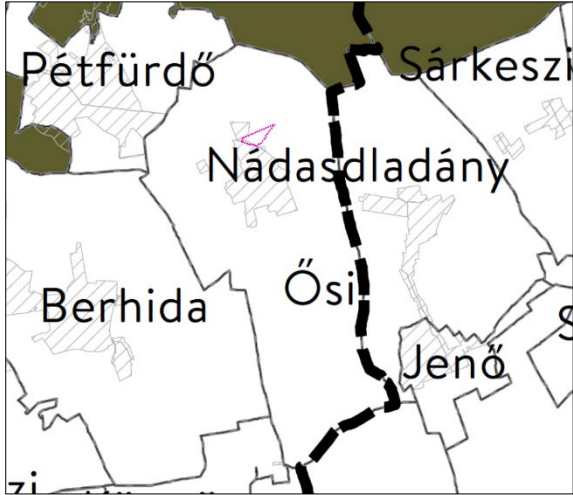
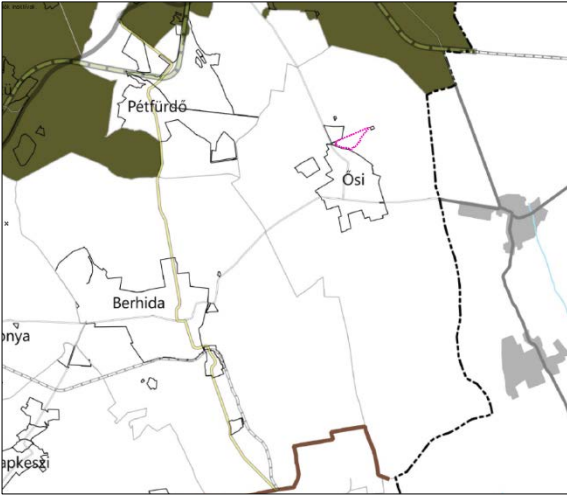
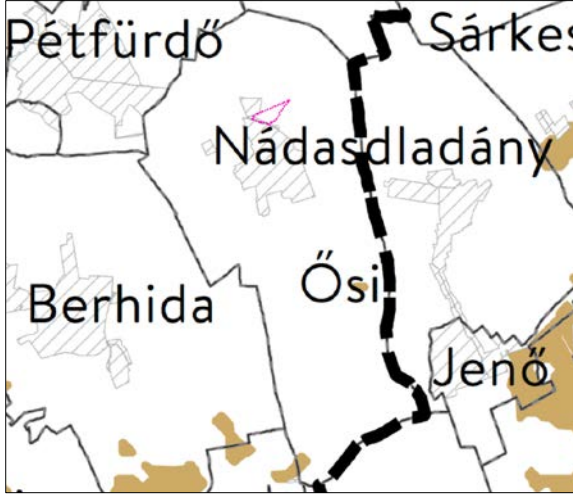
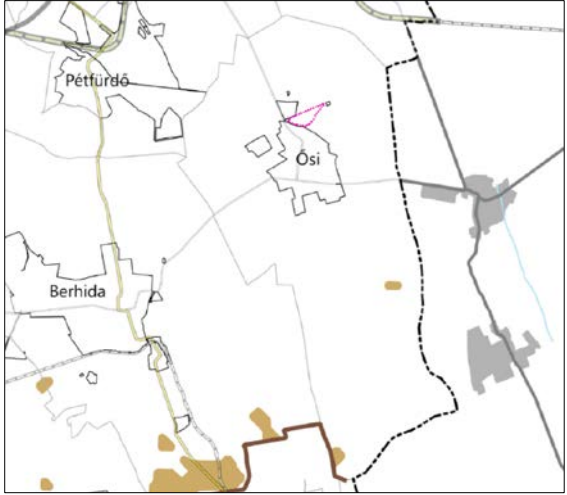
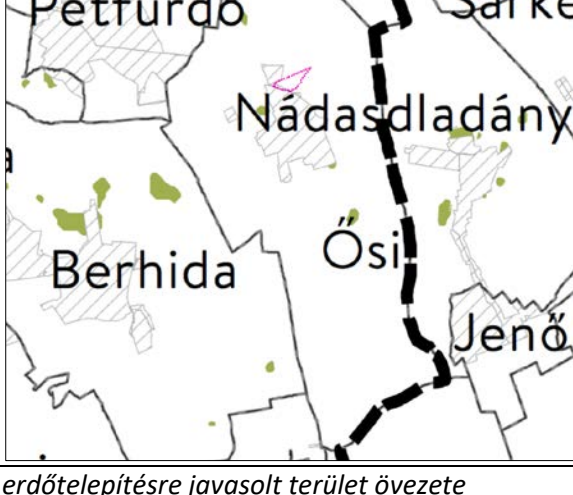
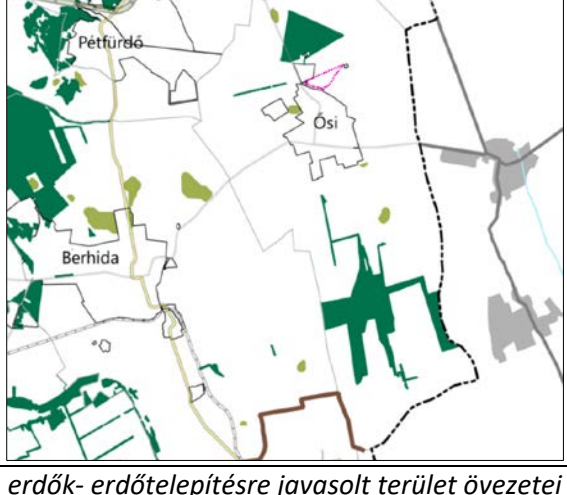
- meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- meglévő földgázszállító vezeték
- meglévő földgáz elosztó vezeték

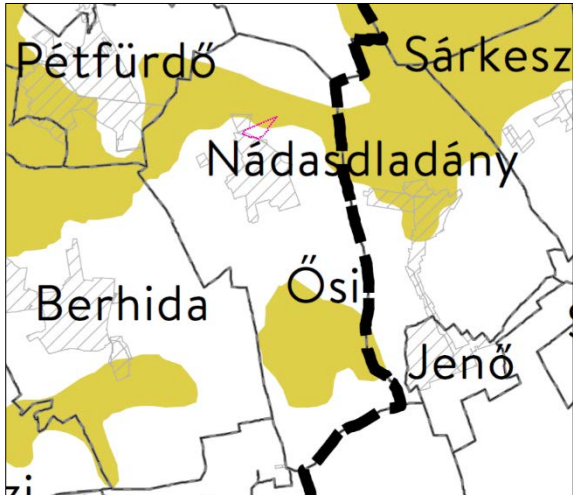
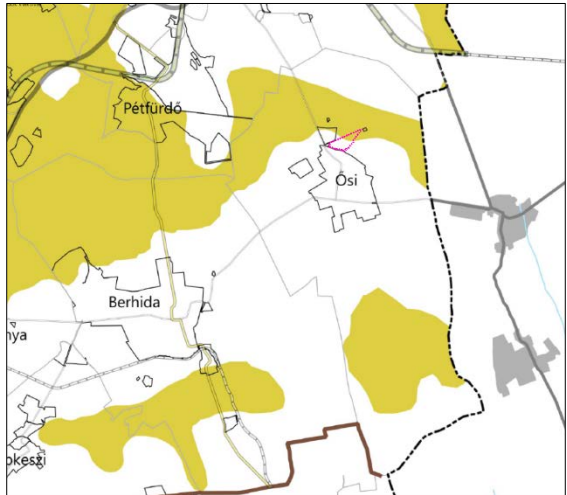
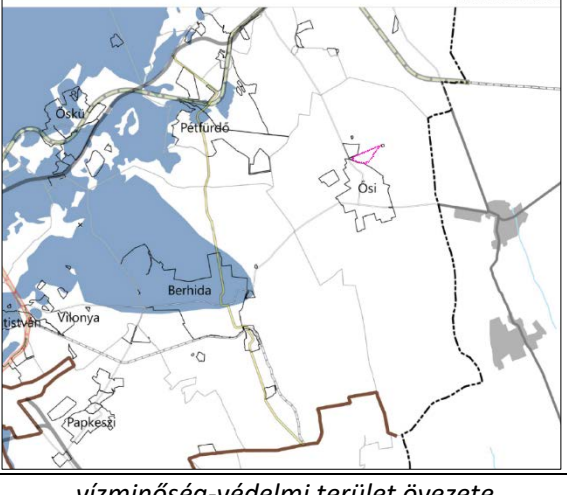
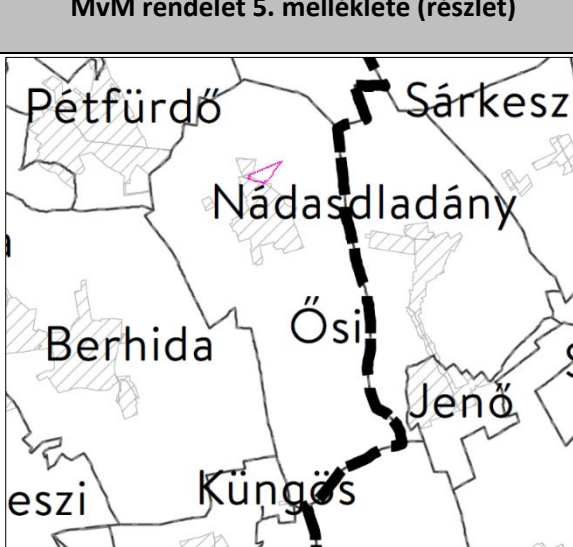
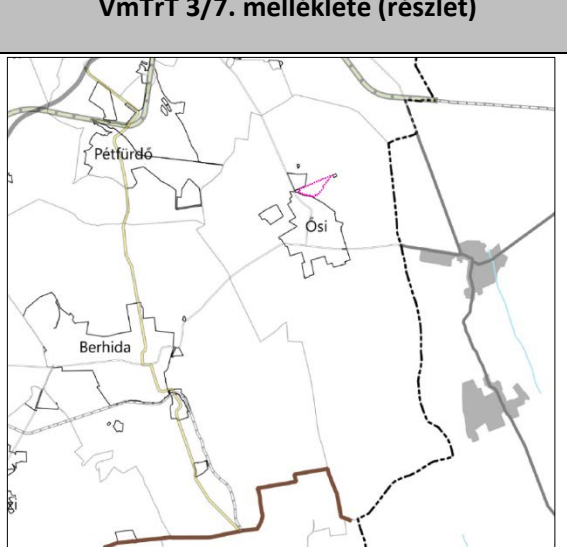
Ósi területét az alábbi térségi vízi létesítmények érintik:

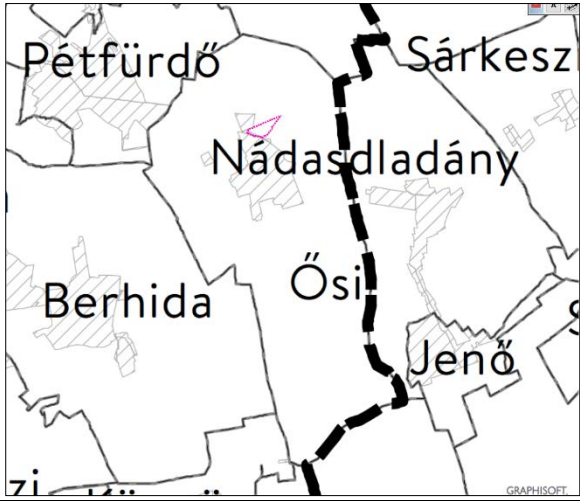
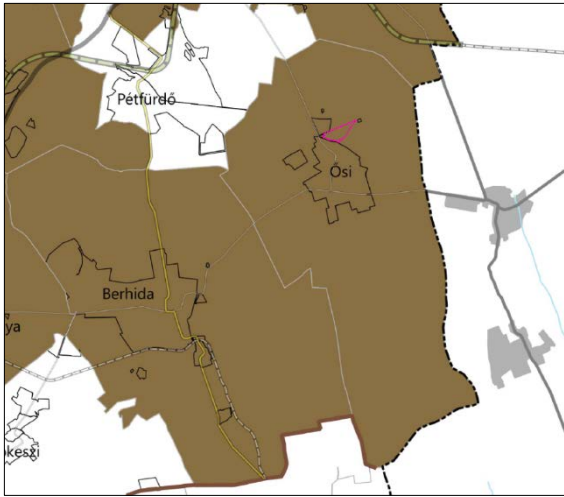
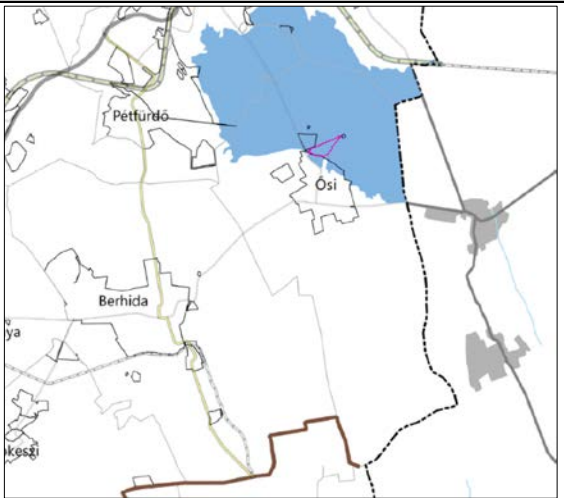
- meglévő térségi csatorna

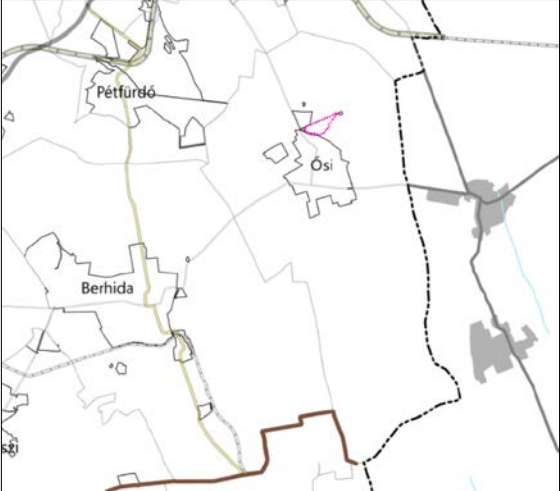
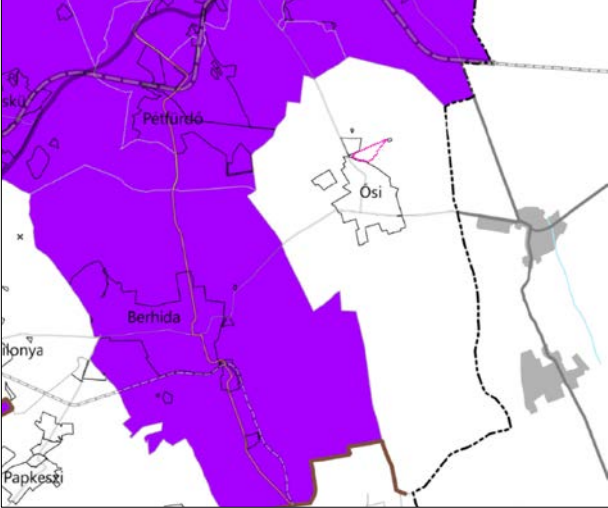
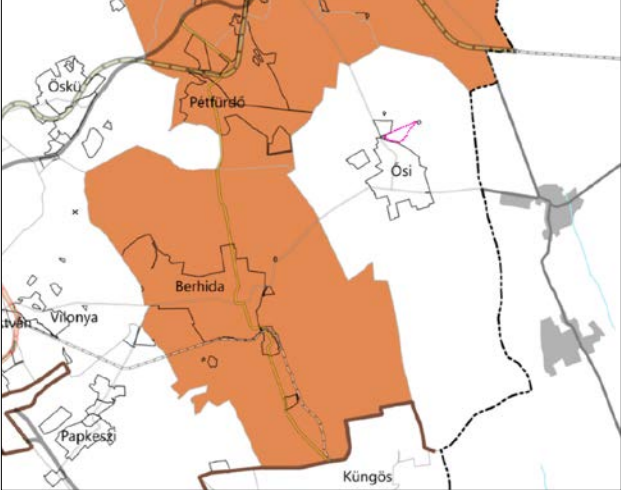
MaTrT. 3/1. melléklete (részlet)	VmTrT 3/1. melléklete (részlet)
	
<i>ökológiai hálózat magterületének övezete</i>	
	
<i>ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</i>	<i>országos ökológiai hálózat övezetei</i>
	
<i>ökológiai hálózat pufferterületének övezete</i>	

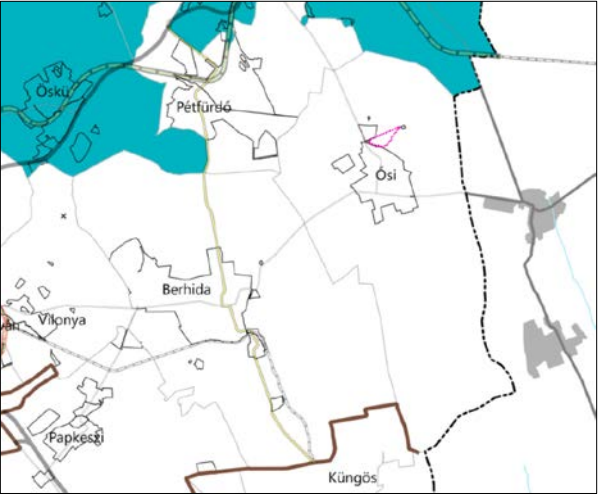
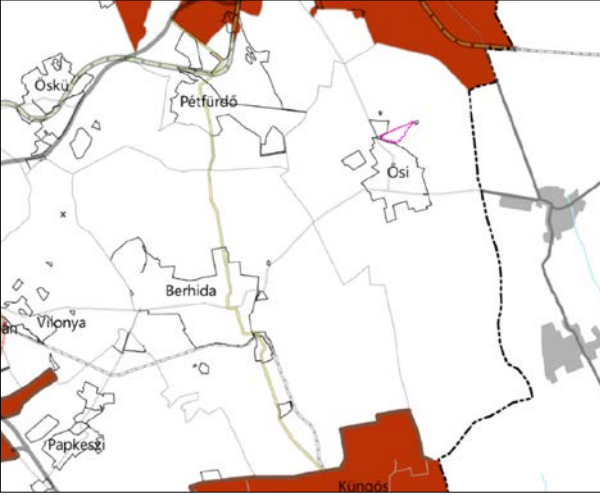
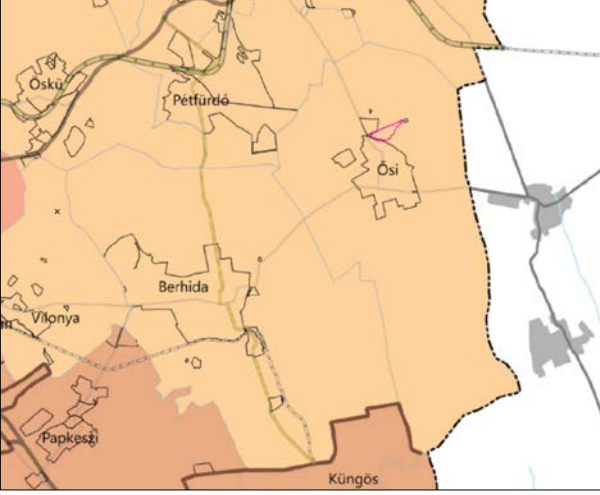
MaTrT. 3/2. melléklete (részlet)	VmTrT 3/2. melléklete (részlet)
	
<i>kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</i>	<i>kiváló- és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei</i>
MaTrT. 3/3. melléklete (részlet)	VmTrT 3/3. melléklete (részlet)
	
<i>erdők övezete</i>	<i>erdők- erdőtelepítésre javasolt terület övezetei</i>
MaTrT. 3/4. melléklete (részlet)	VmTrT 3/5. melléklete (részlet)
	
<i>a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések</i>	<i>a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete</i>

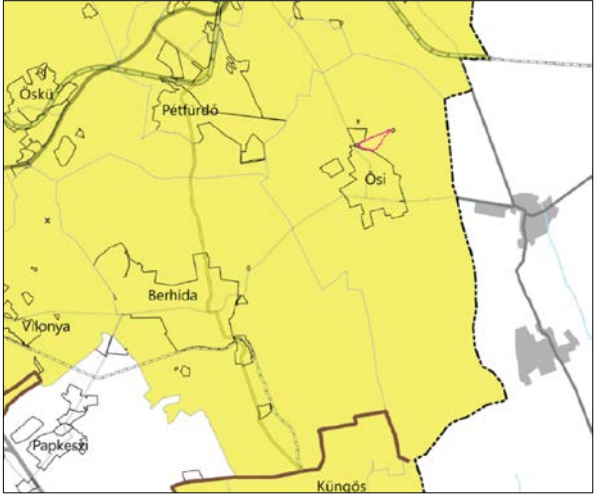
MaTrT. 3/5. melléklete (részlet) 	VmTrT 3/8. melléklete (részlet) 
<i>honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések</i>	<i>honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település</i>
MvM rendelet 1. melléklete (részlet) 	VmTrT 3/2. melléklete (részlet) 
<i>jó termőhelyi adottságú szántók övezetei</i>	<i>kiváló- és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei</i>
MvM rendelet 2. melléklete (részlet) 	VmTrT 3/3. melléklete (részlet) 
<i>erdőtelepítésre javasolt terület övezete</i>	<i>erdők- erdőtelepítésre javasolt terület övezetei</i>

MvM rendelet 3. melléklete (részlet)  <i>tájképvédelmi terület övezete</i>	VmTrT 3/4. melléklete (részlet)  <i>tájképvédelmi terület övezete</i>
MvM rendelet 4. melléklete (részlet)  <i>vízminőség-védelmi terület övezete</i>	VmTrT 3/6. melléklete (részlet)  <i>vízminőség-védelmi terület övezete</i>
MvM rendelet 5. melléklete (részlet)  <i>nagyvízi meder övezete</i>	VmTrT 3/7. melléklete (részlet)  <i>nagyvízi meder övezete</i>

MvM rendelet 6. melléklete (részlet)	
	
VTT-tározók övezete	
VmTrT 3/9. melléklete (részlet)	
	
ásványi nyersanyagvagyon övezete	
VmTrT 3/10. melléklete (részlet)	
	
rendszeresen belvízjárta terület övezete	

	VmTrT 3/11. melléklete (részlet)
	 <i>földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések</i>
	VmTrT 3.12.1. melléklete (részlet)
	 <i>gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete</i>
	VmTrT 3.12.2. melléklete (részlet)
	 <i>innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete</i>

	VmTrT 3.12.3. melléklete (részlet)
	 <i>karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete</i>
	VmTrT 3.12.4. melléklete (részlet)
	 <i>turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete</i>
	VmTrT 3.12.5. melléklete (részlet)
	 <i>Veszprém megye várostérségeinek övezete</i>

VmTrT 3.12.6. melléklete (részlet)	
	
	<i>Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete</i>

A térségi övezeti érintettségéből adódó összefüggések vizsgálata és a magasabb szintű területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálata a 4.3. fejezetben került bemutatásra.

A térségi övezetekkel való érintettséget összefoglaló táblázat:

Térségi övezetek megnevezése	Ősi község közigazgatási területének érintettsége	az 1. módosítással érintett területet érinti / nem érinti
ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	érinti
ökológiai hálózat puffterületének övezete	érinti	nem érinti
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
erdők övezete	érinti	nem érinti
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti
vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti
nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	nem érinti	nem érinti
innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	nem érinti	nem érinti
turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Veszprém megye várostérségeinek övezete	érinti	érinti
az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete	érinti	érinti

3.3 A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a **30/2025. (III. 06.) határozatával döntött** arról, hogy módosítani kívánja a 220/2018. (XII.28.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervét, valamint a *helyi építési szabályzatról* szóló 21/2018. (XII.28.) önkormányzati rendeletét az alábbi pontokon:

- a. A 04 hrsz-ú Kb-Sp/1 jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetből 1304m² terület Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe kerül, valamint a 05/1 hrsz-ú Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből szintén 1304m² terület Kb-Sp/1 jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetbe kerül.
- b. A helyi építési szabályzatnak a mezőgazdasági övezetben a kerítés elhelyezésére irányuló rendelkezéseinek (56. § (5) b) pontja és 57. § (6) a) pontja) enyhítése, megszüntetése.
- c. A helyi építési szabályzat 30. § (2) bekezdésében lévő rendelkezés módosítása, megszüntetése.

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a **61/2025. (IV. 03.) határozatával döntött** arról, hogy

- a. A mezőgazdasági területeken (az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben, az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben és az Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben) egységesen kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 4 - 4 m távolságon belül ne legyen elhelyezhető.
- b. A HÉSZ 30. § (2) bekezdése – miszerint minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény létesítése után építhető – kerüljön hatályon kívül helyezésre.

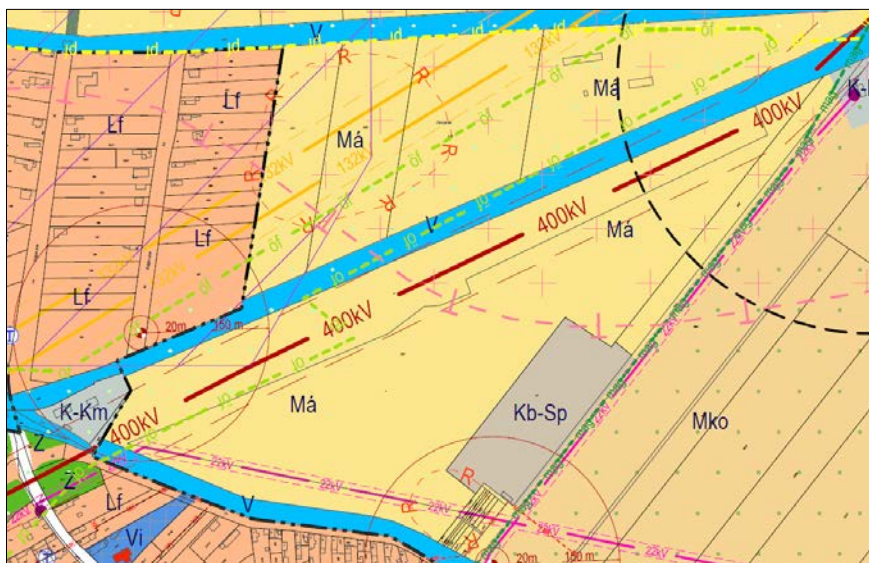
3.4 A hatályban lévő településrendezési eszközök

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 220/2018. (XII. 28.) határozatával fogadta el településszerkezeti tervét.

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete 21/2018. (XII.28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyta a *helyi építési szabályzatát*. (továbbiakban: HÉSZ)

3.4.1 A hatályos településszerkezeti terv megállapításai

A hatályos településszerkezeti terv az Ősi 04 hrsz-ú ingatlant a Kb-Sp jelű, beépítésre nem szánt különleges sportterületbe, a szomszédos Ősi 05/1 hrsz-ú ingatlant Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolja.



hatályos településszerkezeti terv (részlet)

A településszerkezeti tervlap a módosítással érintett telkek területén ábrázol:

- 400 kV-os villamosenergia légvezetékét és 38-38 m-es biztonsági övezetét
- 22 kV-os villamosenergia légvezetékét és biztonsági övezetét
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet
- országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezetét
- szennyvízáttemelő 150 m-es védőtávolságát
- szennyvíztisztító 300 m-es védőtávolságát
- régészeti lelőhely határát

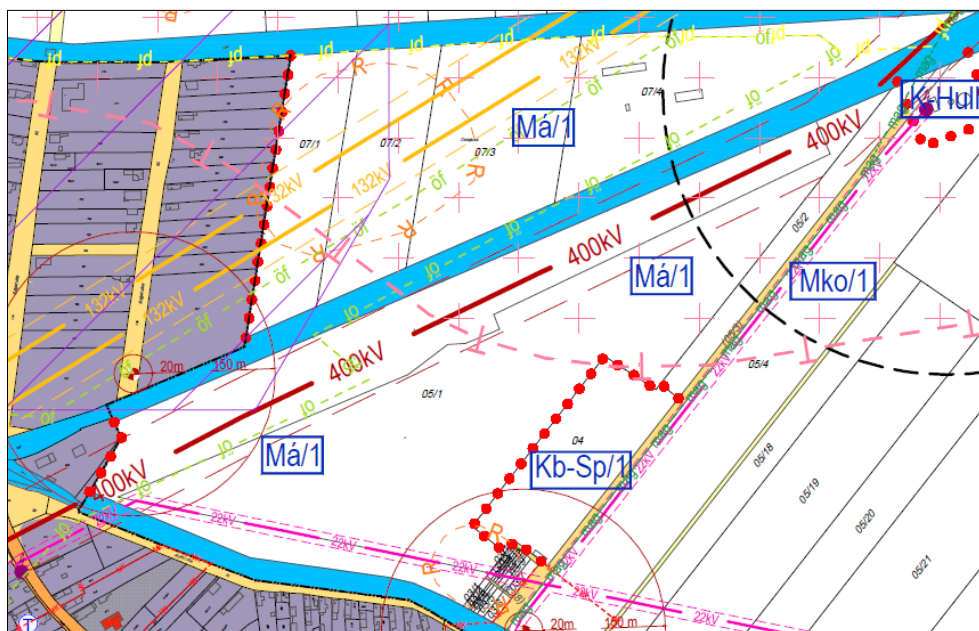
A szerkezeti terv 2.4.2.4. alfejezete szerint az általános mezőgazdasági területeken cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrű beépítések megakadályozása. Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények elhelyezésére van lehetőség. Általános mezőgazdasági területen birtokközpont kialakítására is lehetőség van.

A szerkezeti terv 2.4.2.7. alfejezete szerint a sportolási célú beépítésre nem szánt különleges területen a testedzés, a sportolás épületei, építményei helyezhetők el, kiegészülve vendéglátás rendeltetésű épületekkel.

3.4.2 A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai

1. módosítási pont

A hatályos településszerkezeti tervvel összhangban a helyi építési szabályzat mellékletét képező külterületi szabályozási tervlap alapján az Ősi 04 hrsz-ú ingatlan a Kb-Sp/1 jelű, beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetébe tartozik. A szomszédos Ősi 05/1 hrsz-ú ingatlan az Má/1 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetébe tartozik.



hatályos külterületi szabályozási terv (részlet)

A külterületi szabályozási tervlap a módosítással érintett telkek területén ábrázol:

- 400 kV-os villamosenergia légvezetékét és 38-38 m-es biztonsági övezetét
- 22 kV-os villamosenergia légvezetékét és biztonsági övezetét
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet

- országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezetét
- szennyvízáttemelő 150 m-es védőtávolságát
- szennyvíztisztító 300 m-es védőtávolságát
- régészeti lelőhely határát

A helyi építési szabályzat 64. § -a az alábbiak szerint rendelkezik az elhelyezhető rendeltetésekről és a beépítési határértékekről a 04 hrsz vonatkozásában:

„(1) A **Kb-Sp/1** jelű sportterület övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) sportpályák,
- b) sportpályák kiszolgáló építményei, pl.: öltözők, lelátók stb.
- c) pihenést és testedzést szolgáló építmények,
- d) játszókert
- e) vendéglátó épület,
- f) a rendezvényturizmushoz kapcsolódó ideiglenes építmények (pl. sátor, színpad stb.),
- g) a terület fenntartásához szükséges épület.

(2) A **Kb-Sp/1** jelű övezet beépítési határértékei:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 10.000 m² (1 ha)
- b) Kialakítható telek telekszélessége legalább: 50 m
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Legnagyobb beépítettség: 5 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 75 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

A helyi építési szabályzat 58. § -a az alábbiak szerint rendelkezik az elhelyezhető rendeltetésekről és a beépítési határértékekről a 05/1 hrsz vonatkozásában:

„(1) **Má/1** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhető:

- a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
- b) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi.

(2) Az **Má/1** jelű övezet beépítési határértékei:

- a) Beépíthető legkisebb telek területe: 50.000 m² (5 ha)
- b) Beépíthető telek telekszélessége legalább: 100 m
- c) Beépítési mód: szabadon álló
- d) Legnagyobb beépítettség: 3 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

(3) **Má/1** jelű övezetben egy telken több épület is elhelyezhető.

(4) **Má/1** jelű övezetben egy lakás vagy egy lakóépület legalább 100.000 m² (10 ha-nál) nagyobb telken helyezhető el. A lakás, lakóépület területe az övezetben megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg és bruttó területe legfeljebb 300m² lehet.

(5) **Má/1** övezetben kerítés:

- a) az út tengelyétől számított 10 m-es sávban nem helyezhető el,
- b) magassága legfeljebb 150 cm lehet.

(6) Általános mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként egy tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább 10 ha [100.000 m² (10ha)] nagyságú, bármely művelési ágba nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek:

- a) a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,

b) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.

c) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken — amelyekről nyilvántartást kell vezetni — épületet elhelyezni nem lehet.

(7) A (6) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek —a vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével kiszámított— összes beépíthetősége, a birtokközponton is kihasználható. A birtokközpontra vonatkozó előírások:

a) a birtokközpont telkének legalább a 10.000 m² (1 ha) nagyságot el kell érnie.

b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.

c) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 3 %-a lehet, de:

ca) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 30 % lehet a beépítettség,

cb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m² bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,

d) birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m² lehet.

e) birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban védő- zöldfelületet kell telepíteni.”

2. módosítási pont

A HÉSZ a következőképpen szabályozza a kerítés elhelyezését a mezőgazdasági területeken:

A HÉSZ 56.§ (5) bekezdése b) pontja alapján az „Má/.., Mko/... jelű mezőgazdasági övezetekben az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés”.

A HÉSZ 57. § (6) bekezdés a) pontja szerint az „Mk/1 övezetben kerítés az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el”.

A HÉSZ 58. § (5) bekezdés a) pontja alapján az „Má/1 övezetben kerítés az út tengelyétől számított 10 m-es sávban nem helyezhető el”.

A HÉSZ 56.§ (5) bekezdése b) pontjába és az 58. § (5) bekezdés a) pontjába foglalt rendelkezés nincs összhangban.

3. módosítási pont

A HÉSZ 30. § (2) bekezdése szerint „minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény létesítése után építhető.”

A rendelkezés időbeli korlátot szab a főépítmény és a melléképítmény létesítése között.

3.5 A tervezési terület és környezetének bemutatása

3.5.1 A vizsgált terület szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A településszerkezet kialakulását alapvetően meghatározzák Ősi területén átfolyó felszíni vízfolyások, mint a Péti-patak, Sárvíz, Séd, Nádor-csatorna, Séd-Malom-csatorna. (A Veszprémi-Séd a Bakonyban ered, a Veszprémi-fennsíkon át érkezik a Sárrétre, és Ősinél torkollik a Nádorba.) Meghatározó szerepet tölt be a település szerkezetében a belterület déli részén áthaladó kelet - nyugat irányú (Veszprém—Székesfehérvár közötti) mellékút, valamint az erről leágazó Ősi—Várpalota összekötő út. Ezen utak mentén alakult ki a jellemzően szalagtelkes telekstruktúrával a belterületi lakott településrész. Ősi történelmi településmag a Kossuth Lajos u., Petőfi Sándor u., Bem József u., Deák Ferenc u. és Sallai Imre utca területén alakult ki, mely területrész organikusan fejlődött. Később a fent említett utak újabb átkötései mentén, döntően továbbra is szalagtelkes stuktúrával fejlődött a falu. Az újabb átkötő utak mentén már szélesebb és rövidebb telkek alakultak ki.

Néhány tömbbelsőben több 100 m hosszú beépítetlen területek alakultak ki, melyeket korábban saját ellátású mezőgazdasági termelésre használtak. A belterületen jellemzően az északi telekhatárra telepített oldalhatáron álló épületek találhatók. A történelmi településmag területén a beépítés jellemzően utcafronton vagy minimális előkertet hagyva létesült. A később beépült utcák mentén szintén oldalhatáron álló beépítési mód alakult ki, de itt már nagyobb 5-7 méteres előkertet hagyva. A történelmi településmag területén az épületek jellemzően egy szintesek, az újabb épületek esetében egy szint + tetőtér kialakítású épületek is előfordulnak. Az épületek jellemzően kontyolt, ill. részben kontyolt nyeregtetűsek.

Az 1. módosítási ponttal érintett terület a belterülettől északra található, az ingatlanokat a Séd és Séd-Malomcsatorna határolja északi és déli irányból, nyugatról pedig mezőgazdasági terület. A sportpálya az Ősi – Várpalota összekötő útról közelíthető meg.

A sportpályát és környezetét az alábbi fotók mutatják.





3.5.2 Épített környezet vizsgálata (műemlékvédelem, régészet)

Ősi területén az alábbi műemlékek és műemléki környezetek találhatók

azonosító	védelem státusza	védelem fajtája	cím / hrsz	név
9866	Műemléki védelem, 2020.09.01 előtt: "Nyilvántartott műemléki érték" volt	Műemlék	Dobos Kovács János u. 3.	R. k plébániaház
24676	Műemléki védelem	Műemléki környezet	05/19, 143/4, 25/4, 26/1, 27, 42, 43, 62, 64, 66 és 92/1 hrsz	R. k plébániaház ex-lege műemléki környezete
9865	Műemléki védelem	Műemlék	Dobos Kovács János u. 3.	R.k. templom
24675	Műemléki védelem	Műemléki környezet	02, 05/28, 05/3, 05/4, 42, 43, 46, 52, 53, 54, 58, 60, 61, 62, 64 és 92/1 hrsz	R.k. templom ex- lege műemléki környezete
9867	Műemléki védelem	Műemlék	Kossuth u. 12.	R.k. templom
24677	Műemléki védelem	Műemléki környezet	02, 734/1, 735/1, 736/1, 745/5, 745/6, 810, 816 és 818 hrsz	Ref. templom ex- lege műemléki környezete

A tervezési terület műemlék épülettel nem érintett és nem része műemléki környezetnek sem.

3.5.3 Régészet

Ősi közigazgatási területén nyilvántartásban lévő régészeti lelőhelyeket az alábbi táblázat ismerteti.

azonosító	régészeti védelem	név	hrsz
8839	nyilvántartott régészeti lelőhely	Római katolikus templom	02, 52, 53, 54, 62, 63, 64, 65
8840	nyilvántartott régészeti lelőhely	Uradalmimajor	120/2, 121/1, 125, 126, 127/1, 127/2, 201/1, 201/2, 320, 276/3, 277, 278, 279, 280, 281, 282/1, 282/2, 283, 285/3, 284, 347, 353, 348/1, 348/2
8841	nyilvántartott régészeti lelőhely	Szilas-hát	033/26, 033/27, 033/53 (Berhida 056/17, 056/19, 056/20)
8842	nyilvántartott régészeti lelőhely	Vízre dűlő	032, 033/53, 034, 035, 036/6, 036/7
8843	nyilvántartott régészeti lelőhely	Murwabánya	036/8, 036/9, 037/4, 037/5, 038, 039/2, 040/1, 040/3
8844	nyilvántartott régészeti lelőhely	Tsz-kertészet	036/10, 036/11, 036/13, 036/14, 037/2, 659, 660, 661, 662/1, 662/2, 663, 664, 742/1, 742/2, 743
8845	nyilvántartott régészeti lelőhely	Deák-dűlő	045/15, 045/16, 045/17, 045/18, 045/19, 609/1, 609/2, 609/3, 609/4, 609/5,

			609/6, 609/7, 609/8, 609/9, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618
8846	nyilvántartott régészeti lelőhely	Kavicsbánya	045/15, 046/1, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 565/1, 567, 568, 569, 570, 599, 600, 608, 609/1, 609/2, 609/3, 609/4, 609/5, 609/6, 609/7
8847	nyilvántartott régészeti lelőhely	Csapás-föld	066, 067/1, 067/13, 067/6, 067/7, 067/9, 091, 092, 093/19, 093/2, 093/20, 093/28, 093/29, 093/30, 093/42
8848	nyilvántartott régészeti lelőhely	Buhinvölgy	060/18, 060/19, 060/2, 06/22, 060/23, 060/24, 060/29, 061, 062/5, 062/6
8849	nyilvántartott régészeti lelőhely	Buhinvölgy II.	071/1
8850	nyilvántartott régészeti lelőhely	Zsigmondpuszta	071/3, 074, 080, 088
8851	nyilvántartott régészeti lelőhely	Zsigmondpuszta II.	078/3, 078/4, 078/5, 078/6
8852	nyilvántartott régészeti lelőhely	Bíró-rét	079/11, 079/13, 079/15
57081	nyilvántartott régészeti lelőhely	Tsz kertészettől ÉK-re	043/4, 043/5, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657
57082	nyilvántartott régészeti lelőhely	Bíró-réti-dűlő	076/7
57083	nyilvántartott régészeti lelőhely	Bíró-réttől É-ra	078/7
57210	nyilvántartott régészeti lelőhely	Steller tanyától DK-re	07/1, 07/2, 07/3, 798, 799, 800, 801, 802, 803
57211	nyilvántartott régészeti lelőhely	Harmadik dűlő K-i fele	084/1, 084/2, 085, 095/7, 095/9
57212	nyilvántartott régészeti lelőhely	Ötödik és Hatodik dűlő között	089/10, 089/11, 089/12, 089/13, 089/44, 089/45, 089/46, 089/47, 089/48, 089/49, 089/50, 089/51, 089/57, 089/58, 089/6, 089/7, 089/8, 089/9
57295	nyilvántartott régészeti lelőhely	Buhinvölgy III.	060/19, 071/1
101342	nyilvántartott régészeti lelőhely	Szigeti-erdő	021, 08/1, 08/2, 08/3
101343	nyilvántartott régészeti lelőhely	Sportpálya	03/1, 03/10, 03/11, 03/12, 03/13, 03/14, 03/2, 03/3, 03/4, 03/5, 03/6, 03/7, 03/8, 03/9, 04, 05/1
101344	nyilvántartott régészeti lelőhely	Osztaly-dűlő	0102/28, 0102/29, 0102/30, 0102/31, 0102/32, 02

101345	nyilvántartott régészeti lelőhely	Ladányi-dűlő	0100, 0101, 099
101346	nyilvántartott régészeti lelőhely	Aprós-dűlő	095/1
101347	nyilvántartott régészeti lelőhely	Vízre-dűlő 2.	033/53
101715	nyilvántartott régészeti lelőhely	Gidás	021, 022/4, 08/1, 08/2



Ósi közigazgatási területén nyilvántartásban lévő régészeti lelőhelyek lehatárolása

Ősi község közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek közül a 101343 azonosítójú, Sportpálya megnevezésű lelőhely érinti a módostással érintett 04 és 05/1 hrsz-ú ingatlanokat.



a 101343 azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhely területi kiterjedése a 04 és 05/1 hrsz-ú telket érintően

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök készítése során 2018. évben Tankó Károly régész által készült örökségvédelmi hatástanulmány, mely részletesen ismerteti Ősi ismert régészeti lelőhelyeit, köztük a Sportpálya megnevezésű lelőhelyet is.

A külterületi szabályozási tervlap ábrázolja a 101343 azonosítójú „Sportpálya” megnevezésű régészeti lelőhelyet.

3.5.4 Zöldfelületi rendszer elemei

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 9. §-a értelmében a helyi építési szabályzatban gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alakítani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről.

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületen kialakított közparkok, közkertek, a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei, lakókertek, erdő- és mezőgazdasági területek (kertes területek), vonalas zöldfelületi elemek – utakat, vízfolyásokat kísérő gyepes, illetve fásított zöldsávok, fasorok.

Zöldfelületi ellátottság alakulása

A község zöldfelületi rendszerét főként lakótelkek kertjei, erdő- és mezőgazdasági területek, az utakat és vízfolyásokat kísérő gyepes, illetve fásított zöldsávok adják. A vízfolyások, külterületi utak mentén lévő tájképi- és növényvédelmi célokat szolgáló mezővédő fásítások egyrészt növelik a biológiai aktív felületek arányát, másrészt természetvédelmi szempontból kedvezően hatnak a területet jellemző élővilág fajgazdagságára (biodiverzitására), a természeti szempontból értékes élőhelyek kialakulására.

Az 1. módosítási pont esetében a műfüves pálya létesítésével a biológiai aktív felületek aránya ugyan csökken, de ez az arány nem számottevő mértékű. Ugyanakkor egy közösségi tér jön létre, ahol biztosítottak a pihenő, játszó és sportolási lehetőségek is.

3.5.5 Táj- és természeti adottságok



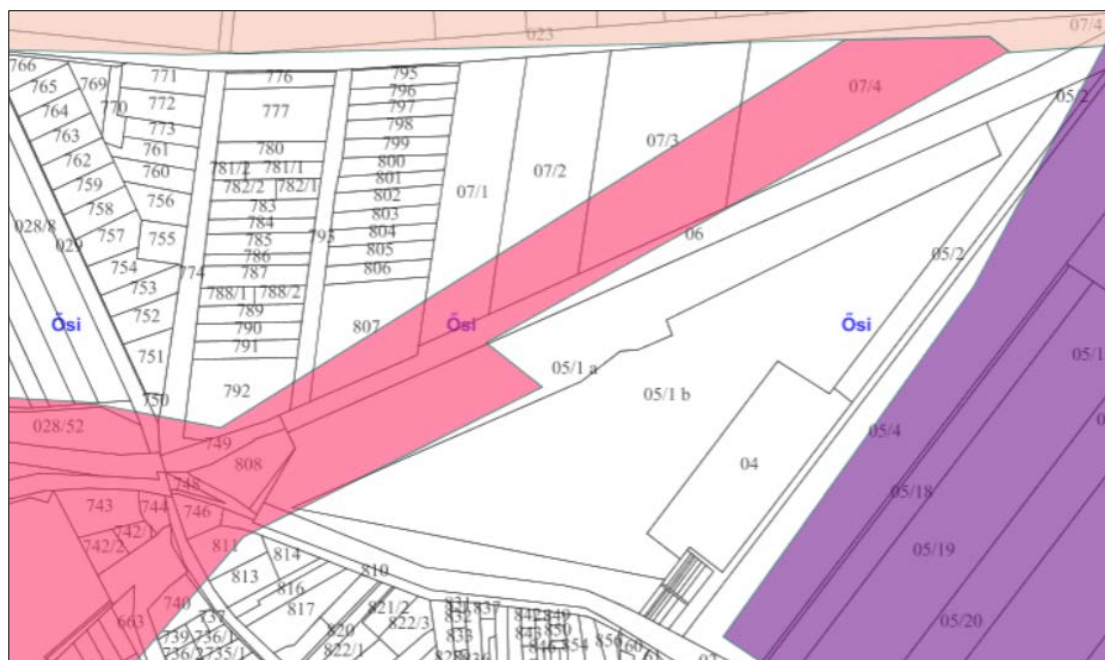
Az E-TÉR rendszerből kapott adatszolgáltatás szerinti ökológiai hálózat

Ősi közigazgatási területének nagy része érintett az országos ökológiai hálózattal.

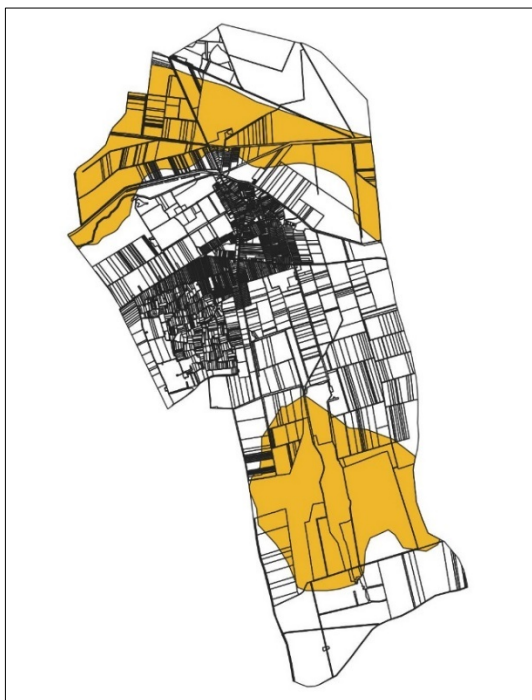
A tervezéssel érintett 05/1 hrsz-ú telket kis mértékben érinti az országos ökológiai hálózat.



Az országos ökológiai hálózat része a magterület, az ökológiai folyosó és a puffterület, melyek közül az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója érinti a 05/1 hrsz-ú telket az alábbiak szerint.



forrás: <https://web.okir.hu/map>



Az E-TÉR rendszerből kapott adatszolgáltatás szerinti tájképvédelmi terület övezete



Ósi közigazgatási területének nagy része érintett a tájképvédelmi terület övezetével. A tervezéssel érintett 05/1 hrsz-ú terület keleti felét érinti a tájképvédelmi övezet, valamint minimálisan a 04 hrsz-ú telek északi sarkát.

Ósi közigazgatási területén NATURA 2000 terület, nyilvántartott barlang, láp, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár nem található. Ósi területén vannak ex lege védett források, azonban a források elhelyezkedése nem érinti a tervezési területet.

A tervezési terület érintett az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével és a tájképvédelmi terület övezetével. Ugyanakkor a tervezett műfüves focipálya elhelyezése nem érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, sem a tájképvédelmi terület övezetét. A műfüves pálya létesítése a táj jellegében, a jellegzetes tájkarakterben negatív változást nem okoz.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Az E-TÉR rendszerből kapott adatszolgáltatás szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete



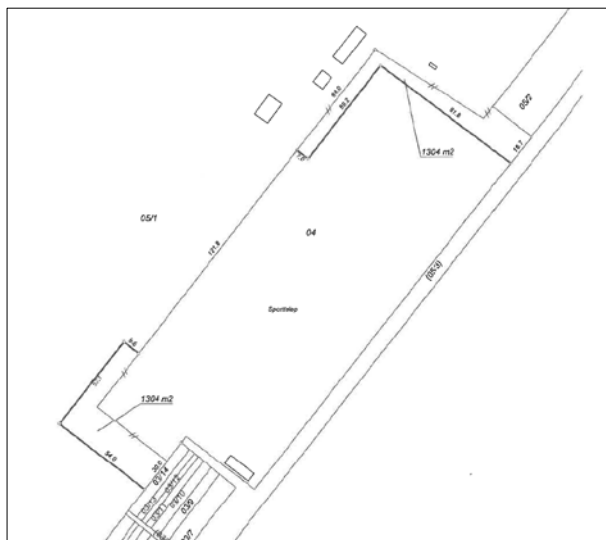
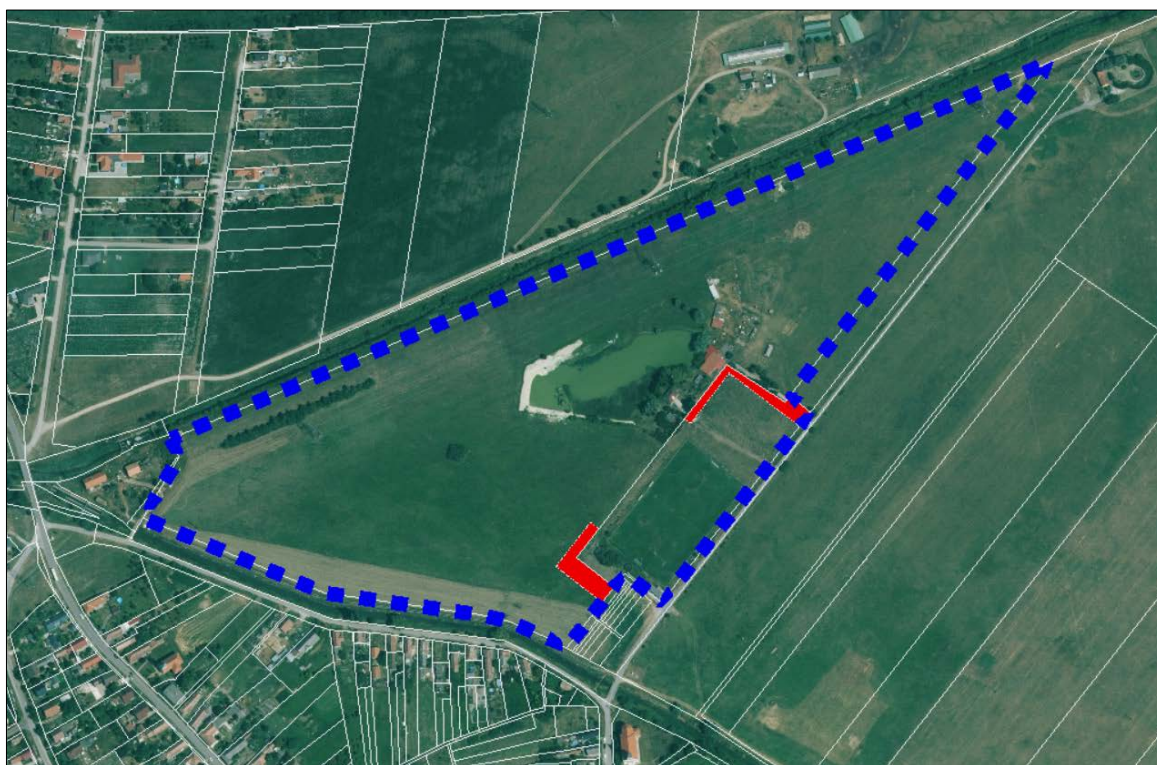
Az E-TÉR-ben rendelkezésre álló adatszolgáltatás szerinti térkép a megkutatott szilárd ásványi nyersanyag területek (lelőhelyek) elhelyezkedését mutatja az SZTFH bányafelügyeleti igazgatósága, az Országos Bányakapitányság által vezetett Állami Ásványvagyon Nyilvántartás adatai alapján. A műfüves pálya tervezett elhelyezése nem érinti az ásványi nyersanyagvagyon terület övezetét.

4 Alátámasztó javaslat

4.1 A módosítás, szabályozás célja

Az 1. módosítási pont tekintetében a hatályos településrendezési eszközök alapján Ősi 04 hrsz-ú ingatlan a Kb-Sp/1 jelű, beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetébe tartozik. A szomszédos Ősi 05/1 hrsz-ú ingatlan az Má/1 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetébe tartozik. A tervezett műfüves sportpálya - 1. fejezetben részletezett - létesítése érdekében a Kb-Sp/1 jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezet és az Má/1 jelű, általános mezőgazdasági terület övezet közötti határok pontosítása szükséges azzal a céllal, hogy:

- az új telekrészek a funkciónak megfelelő övezetbe kerüljenek,
- a sportpálya új, bővített területe teljes egészében a Kb-Sp/1 övezet része legyen,
- a mezőgazdasági használatra visszakerülő terület rész a Má/1 övezetbe igazodjon.



A tervezett módosítás során a 04 hrsz-ú ingatlanból 1304 m² kerül átadásra a 05/1 hrsz-ú mezőgazdasági területre, valamint a 05/1 hrsz-ú ingatlanból szintén 1304 m² kerül átadásra a 04 hrsz-ú sportterületre.

A fenti ábrán piros színnel került ábrázolásra a tervezett területcsere a 04 és 05/1 hrsz-ú ingatlanok között.

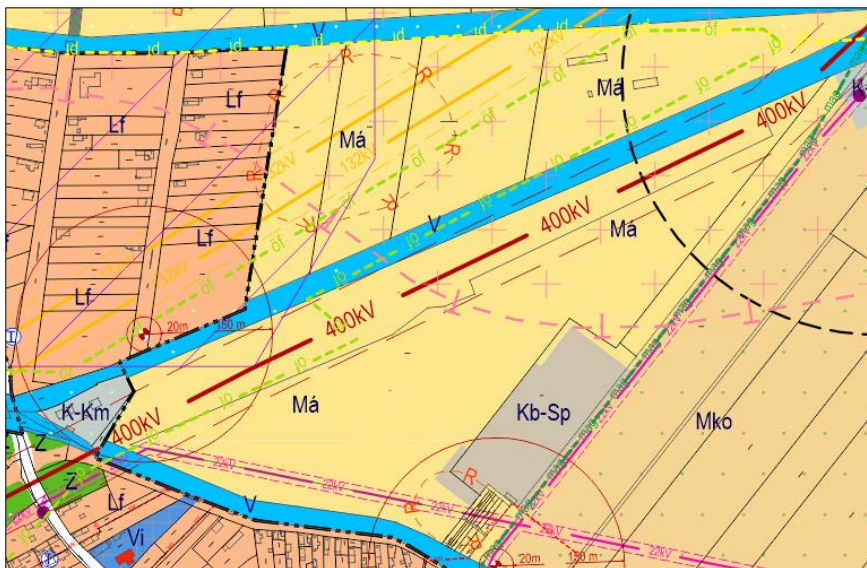
Ez a kölcsönös területcsere lehetővé teszi a sportlétesítmény elhelyezését, valamint a mezőgazdasági terület jobb (közútról történő) megközelíthetőségét a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára.

A településszerkezeti terv változás bemutatása

Az 1. módosítási pont esetében a településszerkezeti terven az alábbiak szerint bemutatott változás történik. A szürke felületi kitöltéssel jelölt Kb-Sp terület és a sárga felületi kitöltéssel jelölt Má terület között történő területcserének megfelelően a területfelhasználás változik.



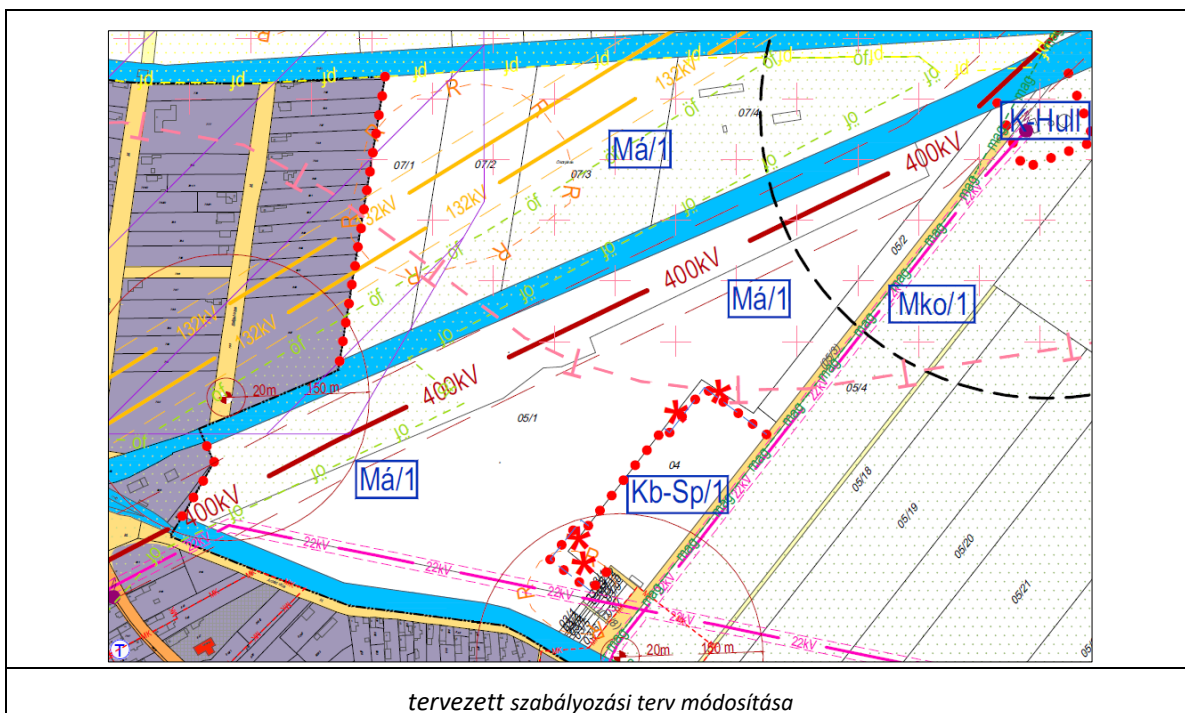
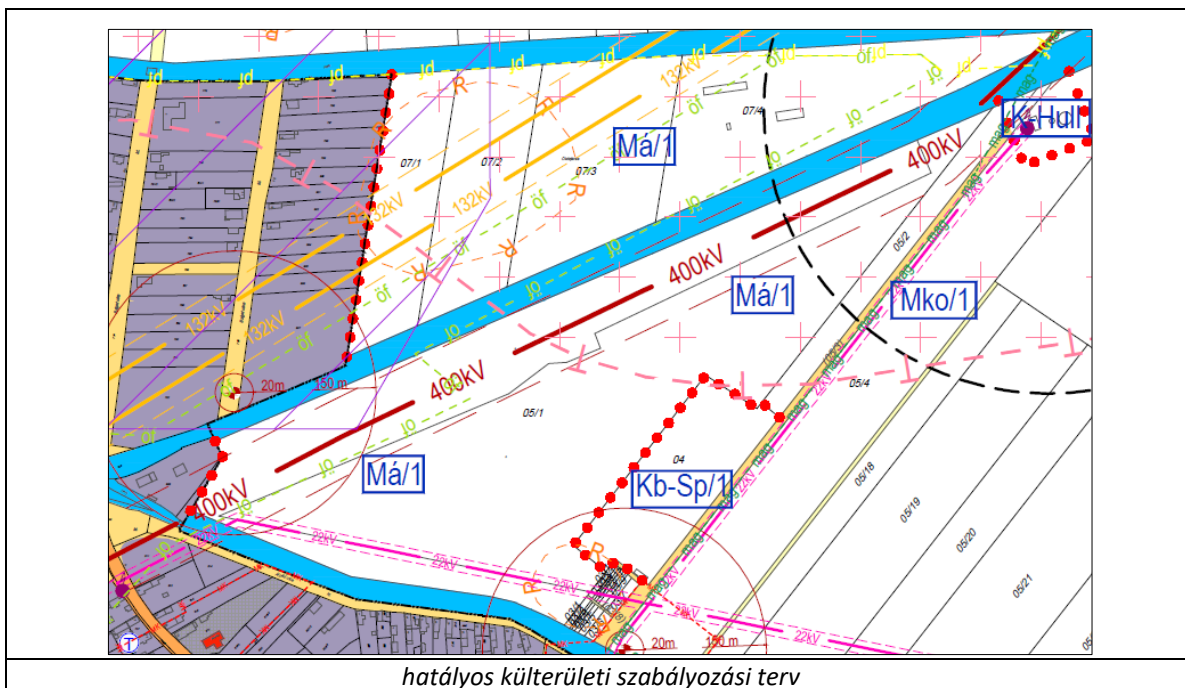
hatályos településszerkezeti terv



tervezett településszerkezeti terv módosítása

4.2 A HÉSZ és szabályozási terv módosítása

Az 1. módosítási pont esetében a településszerkezeti terv változásával összhangban a külterületi szabályozási tervlapon a Kb-Sp/1 jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezet és az Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület övezet közötti övezet határ a tervezett területcserének megfelelően változik. Továbbá jelölésre kerül még a szabályozási terven megszüntető jel azokon a telekhatárokon, melyek a tervezett telekhatár-rendeztés során megszűnnek, valamint kék szaggatott vonallal javasolt telekhatár kerül ábrázolásra a tervezett telekállapotnak megfelelően.



A HÉSZ rendelkezéseit érintő változások az 1. módosítási pont megvalósítása érdekében:

A HÉSZ 9. §-a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

A Szabályozási terv II. külterület tervlapon jelölt építési övezet, övezet határa, javasolt telekhatár és megszüntető jel érdekében történő telekalakítás esetében a tervezett telek, építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek, építési telek – minimális telekméretre és telekszélességre, maximális beépítettségre, minimális zöldfelületre és építési helyre vonatkozó – paraméterei az e rendeletben előírt építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek, azzal, hogy az eltérés nem lehet megengedőbb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásainál”.

A fenti előírás azért szükséges, hogy a tervezett telekalakítási eljárás során vizsgálandó minimális telekszélesség és építési helyet meghatározó elő-, oldal- és hátsóker szabályok ne korlátozzák a tervezett állapot megvalósítását.

A HÉSZ rendelkezéseit érintő változások a 2. módosítási pont esetében:

A HÉSZ rendelkezései - az 56. § (5) b) és az 58. § (5) a) pontja - közötti ellentmondás feloldása, és a kerítéselhelyezési szabály egységesítése érdekében javasolt az Má, Mk és Mko jelű mezőgazdasági övezetekben egy 8 méteres szabad sáv rögzítése (úttengelytől mért 4 - 4 m).

Ezzel a mezőgazdasági ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítása – a jelenlegi túlzó sávkövetelmények helyett – kevésbé lesz korlátozott.

Fentiek érdekében a HÉSZ:

- 56. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő lép:
az út tengelyétől számított 4 - 4 m távolságon belül nem helyezhető el kerítés.
- 57. § (6) bekezdés a) pontja helyébe a következő lép:
az út tengelyétől számított 4 - 4 m távolságon belül nem helyezhető el.
- 58. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő lép:
az út tengelyétől számított 4 - 4 m távolságon belül nem helyezhető el.

A HÉSZ rendelkezéseit érintő változások a 3. módosítási pont esetében:

Az 1. fejezetben részletezettek alapján, a melléképület és melléképítmény fogalmának sokszor nem megfelelő alkalmazása miatt a Képviselő-testület úgy döntött, hogy a - **melléképítmény időbeni elhelyezésére vonatkozó** - HÉSZ 30. § (2) bekezdését hatályon kívül helyezi.

Ennek megfelelően a módosító rendelet tervezet az alábbiak szerint rendelkezik: hatályát veszti a HÉSZ 30. § (2) bekezdése.

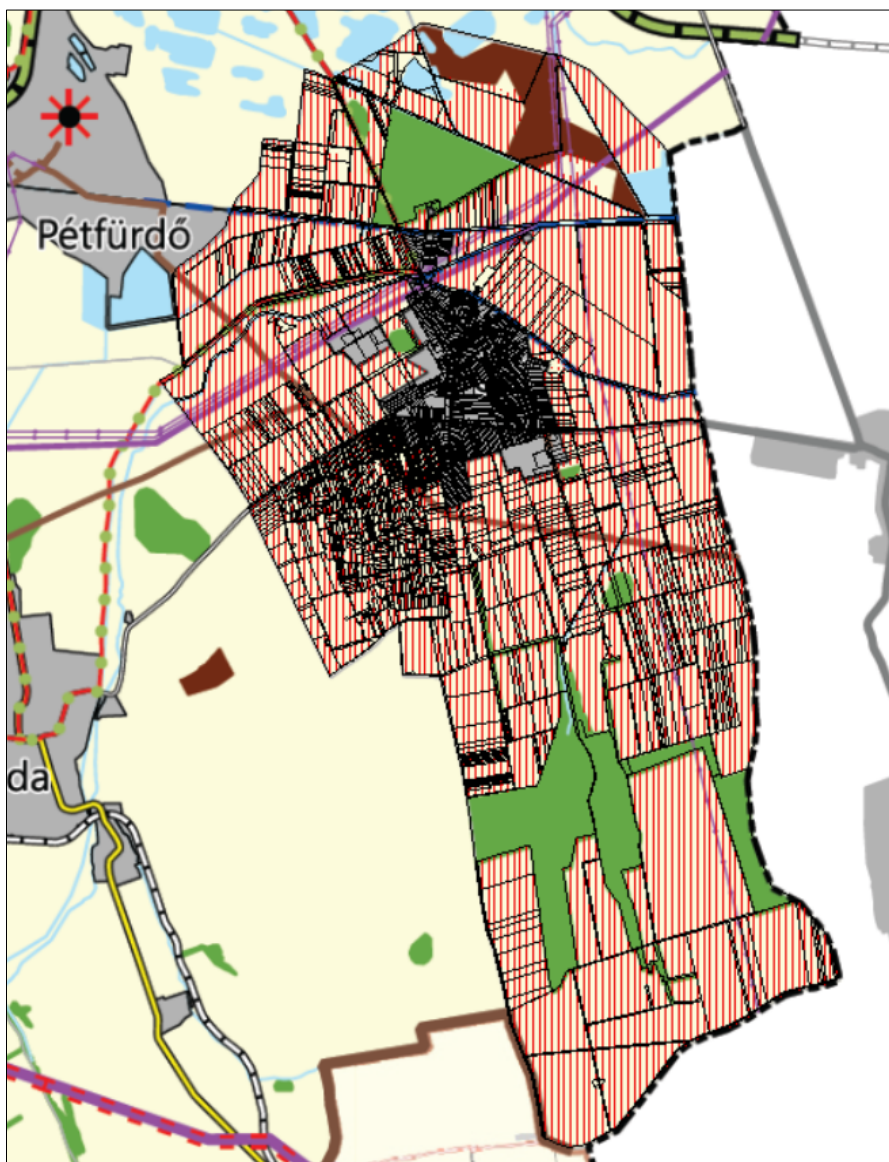
4.3 A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) és *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), valamint *a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: VmTrT) térségi területfelhasználási és övezeti szabályai kerültek alkalmazásra.

A vizsgálat csak a módosítással érintett területre terjed ki. A teljes közigazgatási területre vonatkozóan csak a szükséges esetekben történik vizsgálat.

Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet 2. melléklete szerinti térségi területfelhasználási kategóriák vizsgálata					
	erőgazdálkodási térség	mezőgazdasági térség	vízgazdálkodási térség	települési térség	sajátos területfelhasználású térség
1. módosítási pont	nem érinti	érinti	nem érinti	nem érinti	nem érinti
2. módosítási pont	a vizsgálat nem releváns				
3. módosítási pont					

A MaTrT. 11. § b) pontja alapján a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.



A fenti VmTrT 2. mellékletét képező térségi szerkezeti tervlapon függőleges piros sraffozás jelöli azokat a településszerkezeti tervlap szerinti mezőgazdasági területeket (Mk jelű kertes mezőgazdasági, Má jelű általános mezőgazdasági és Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági), melyek egyben a térségi szerkezeti tervlapon mezőgazdasági térségben találhatók.

A módosítás során nem változik a mezőgazdasági térség területén a településszerkezeti tervben lehatárolt mezőgazdasági terület övezetének aránya.

A VmTrT. szerint Ósi község közigazgatási területének 2858,81 ha területe mezőgazdasági térségbe tartozik. Ebben a mezőgazdasági térségben a településszerkezeti tervlap 2772,28 ha mezőgazdasági területet (Mk jelű kertes mezőgazdasági, Má jelű általános mezőgazdasági és Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági) jelöl. A két területmérték aránya egymáshoz viszonyítva 96,97%, tehát a módosítás a MaTrT. 11. § b) pontjába foglaltaknak megfelel.

A VmTrT. 2. mellékletét képező térségi szerkezeti tervlap szerint egy meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték érinti a 05/1 hrsz-ú ingatlant. A hálózati távvezeték, valamint annak védőtávolsága nem érinti a műfüves pálya tervezett elhelyezését.

ŐSI KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETNEK TÉRSÉGI ÖVEZETEKKE
VALÓ ÉRINTETTSÉG VIZSGÁLATA:

MaTrT –ben megállapított országos övezetek	1. módosítási pont	2. módosítási pont	3. módosítási pont
ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	a vizsgálat nem releváns	
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti		
ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érinti		
A MaTrT 26. §-a az alábbiak szerint rendelkezik az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetéről:			
(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.			
(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha			
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá			
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.			
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.			
(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.			
(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.			
(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.			
A műfüves pálya tervezett elhelyezése nem érinti az ökológiai folyosó területét, annak létesítése a fenti előírásokkal nem ellentétes.			
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
erdők övezete	nem érinti	a vizsgálat nem releváns	
világörökségi és világörökség várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított országos övezetek	1. módosítási pont	2. módosítási pont	3. módosítási pont
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	a vizsgálat nem releváns	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	a vizsgálat nem releváns	

tájképvédelmi terület övezete	érinti	a vizsgálat nem releváns	
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. §-a az alábbiak szerint rendelkezik a tájképvédelmi terület övezetéről: (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. A műfüves pálya tervezett elhelyezése nem érinti a tájképvédelmi terület övezetét, annak létesítése a fenti előírásokkal nem ellentétes.			
vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított vármegyei területrendezési terv részét képező térségi övezetek	1. módosítási pont	2. módosítási pont	3. módosítási pont
ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	a vizsgálat nem releváns	
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8.§-a az alábbiak szerint rendelkezik az ásványi nyersanyagvagyon övezetéről: „(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.” A műfüves pálya tervezett elhelyezése – a 3.5.5. fejezetben ismertetett tervlap alapján - nem érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezetét, annak létesítése a fenti előírásokkal nem ellentétes.			
rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	a vizsgálat nem releváns	
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 9. §-a az alábbiak szerint rendelkezik a rendszeresen belvízjárta terület övezetéről: (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a műfüves pálya tervezett elhelyezése a fenti előírással nem ellentétes.			
földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti

Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendeletben egyedileg meghatározott megyei övezetek	1. módosítási pont	2. módosítási pont	3. módosítási pont
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Veszprém megye várostérségeinek övezete	érinti, de a vizsgálat nem releváns		
Az övezetre vonatkozó előírások: a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg. b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni. A fenti előírás településrendezési eszközök és településfejlesztési dokumentumok készítésére vonatkozik, jelen módosításban vizsgálata nem releváns.			
Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete	érinti, de a vizsgálat nem releváns		
Az övezetre vonatkozó előírások: a) Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják. b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze. A fenti előírás vizsgálata jelen módosításban nem releváns.			

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (1) és (2) bekezdése szerint:

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

A tervezett 1. módosítási pont esetében mezőgazdasági terület övezetből úgy kerül különleges beépítésre nem szánt sportterület kijelölésre, hogy a kijelöléssel azonos mértékű és azzal megegyező biológiai aktivitás értékű mezőgazdasági terület övezet kerül csereterületként kijelölésre.

Tehát a fent idézett előírások teljesülnek, a természeti rendszerek megőrzésének elve nem sérül.

5. Környezeti hatások és feltételek

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontja szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

A Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján a döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. E szervek véleményük kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörükbe tartozó és a szóban forgó terv, illetve program jellege alapján a tervre, illetve a programra vonatkoztatható szempontokat veszik figyelembe.

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 94/2025. (VI. 19.) határozatában döntött arról, hogy „Ősi településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan a környezet védelméért felelős szervek véleményével megegyezően a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. A környezeti vizsgálat nem kerül lefolytatásra, tekintettel arra, hogy a várható környezeti hatás nem jelentős”.

Kivonat

**Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. június 19. napján
17,09 órakor megtartott rendkívüli nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvéből**

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, tartózkodás nélkül meghozta a következő határozatot:

94/2025. (06. 19.) képviselő-testületi határozat

Ősi településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességéről

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4. § (1) és (5) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4. § (1)-(2) bekezdései és a 4. § (5) bekezdése alapján – figyelembe véve a határozat 1. mellékletében összesített beékező véleményeket – megállapítja, hogy a terv megvalósítása során nem várható jelentős környezeti hatás.

Ősi településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan a környezet védelméért felelős szervek véleményével megegyezően a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. A környezeti vizsgálat nem kerül lefolytatásra, tekintettel arra, hogy a várható környezeti hatás nem jelentős.

Felelős: Nánási Boglárka polgármester,
Enyedi Imre főépítész

Határidő: Döntést követően azonnal

k.m.f.

Nánási Boglárka sk.
polgármester



Andrásiné Marton Mónika sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Ősi, 2025. július 8.



Andrásiné Marton Mónika
jegyző

**Környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos vélemények összegzése
Ősi településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége a várható környezeti hatás eseti meghatározása alapján dönthető el. A Korm. rendelet 4. § (5) bekezdése alapján a kidolgozó (jelen esetben az Önkormányzat) a döntéséhez az általa megadott határidőre (15 nap) beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

ÉRINTETT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	HATÁRIDŐBEN VÁLASZOLT	NEM VÁLASZOLT / HATÁRIDŐN TÚL VÁLASZOLT	KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁT SZÜKSÉGESNEK TARTJA / NEM TARTJA SZÜKSÉGESNEK
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.27.</i>	X		nem szükséges
Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.28.</i>	X		nem szükséges
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.27.</i>	X		nem szükséges
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.28.</i>		X	
Ősi Község Jegyzője <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.27.</i>		X	
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.27.</i>	X		nem szükséges
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.27.</i>	X		nem szükséges
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.27.</i>	X		nem szükséges
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.27.</i>	X		nem szükséges
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.27.</i>	X		nem szükséges
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.27.</i>	X		nem szükséges
Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.27.</i>	X		nem szükséges
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály /iparbiztonság/ <i>letöltési igazolás dátuma: 2025.05.28.</i>	X		nem szükséges

6. Főépítési feljegyzés

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 30/2025. (III.6.) határozatával elfogadta a tervdokumentáció tartalmára vonatkozó javaslatot, majd a 93/2025. (VI. 19.) határozatával jóváhagyta a tervdokumentáció tartalmára vonatkozó alábbi módosított főépítési feljegyzést:

ŐSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ATÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI ELEMEINEK ÉS AZOK RÉSZLETEZETTSÉGÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Tervezési terület és feladat meghatározása:

1. Ősi 04 hrsz-ú ingatlan Kb-Sp/1 jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetbe, a szomszédos 05/1 hrsz-ú ingatlan Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozik a hatályos szabályozási terv alapján. A 04 hrsz-ú sportpálya területén a meglévő vizesblokk közelében műfüves labdarúgó pálya létesítése tervezett, melynek területigénye a szomszédos 05 hrsz-ú telekkel közös telekhatár-rendezeit követően biztosítható. A telekhatár-rendezeit során a 04 hrsz-ú területből 1304 m² kerülne átadásra a 05/1 hrsz-ú mezőgazdasági művelési ágú ingatlanhoz, valamint szintén 1304 m² kerülne a 05/1 hrsz-ú telekből a 04 hrsz-ú ingatlanhoz. A terület csere a szomszédos, mezőgazdasági művelési ágú ingatlan tulajdonos érdekeit is szolgálja, mivel az a saját ingatlanjára való bejárása érdekében szükséges. A telekterület cseréhez telekalakítási engedélyezési eljárást kell lefolytatni. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl. A településrendezési eszközök módosítása során a tervezett telekterület cserének megfelelő övezeti besorolás és övezet határ ábrázolása szükséges. A tervezési feladat Ősi településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának (szabályozási tervének) módosítását jelenti.

2. A helyi építési szabályzatnak a mezőgazdasági övezetben a kerítés elhelyezésére irányuló rendelkezés (56. § (5) b) pontja és 57. § (6) a) pontja) enyhítése. A tervezési feladat Ősi helyi építési szabályzatának módosítását jelenti.

3. A helyi építési szabályzat 30. § (2) bekezdése szerint „minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény létesítése után építhető”. Az idézett rendelkezés módosítása, megszüntetése. A tervezési feladat Ősi helyi építési szabályzatának módosítását jelenti.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § (7) bekezdése szerint:

„A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

Továbbá a Korm. rendelet 7. § (8) és (9) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

(9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.”

A Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés b) és c) szerint a „2024. szeptember 30-án hatályos 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: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni a településszerkezeti terv módosításánál, valamint azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának vagy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16.§ (5) bekezdés szerint „a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat - a főváros esetében a kerületi építési szabályzat - módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A módosítások esetén a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználására, tartalmi elemeire és azok részletezettségére a 3/A. §, a 9. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 11. § (4)-(6) bekezdése az irányadó.”

Ugyanezen szakasz (6) bekezdése alapján „Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.”

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) szerint:

„(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

3/C. § alapján: „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítész javaslat

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

2.1. Településszerkezeti terv módosítása

2.2. Helyi építési szabályzat módosítása

3. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

3.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

- 3.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 3.3. A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása
- 3.4. A hatályban lévő településrendezési eszközök
 - 3.4.1. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai
 - 3.4.2. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai
- 3.5. Tervezési terület és környezetének bemutatása
 - 3.5.1. A vizsgált terület szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
 - 3.5.2. Épített környezet vizsgálata (műemlékvédelem, régészet)
 - 3.5.3. Zöldfelületi rendszer elemei
 - 3.5.4. Táji és természeti adottságok vizsgálata

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- 4.1. Szabályozás célja
- 4.2. Szerkezeti tervi módosítások
- 4.3. HÉSZ és szabályozási terv módosítása
- 4.4. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

6. FŐÉPÍTÉSZ ÁLTAL MEGHATÁROZOTT TARTALOM

Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

A vizsgálatok között lesznek olyanok, melyek teljes település vizsgálatát igénylik, lesznek olyanok, melyek kimondottan a tervezési területre kell, hogy koncentrálnak.

Fontosnak tartom, a tervezési területre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra, nem tartom szükségesnek a Korm. rend. szerinti fejezetcímek alkalmazását, ezen kívül javaslom azon fejezetek, alfejezetek összevonását, ahol a téma szükségessé tesz.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek, de az érdekelt államigazgatási szerveket erről meg kell kérdezni a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet alapján. Majd a beérkezett vélemények figyelembe vételével a Képviselő-testület dönt.



Enyedi Imre
önkormányzati főépítész

7. Mellékletek

Kivonat

Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. március 6. napján 17,48 órakor megtartott munkaterv szerinti nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből

A Képviselő-testület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, tartózkodás nélkül meghozta a következő határozatot:

30/2025. (03. 06.) képviselő-testületi határozat

Ősi településrendezési eszközeinek módosításáról

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

1. Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete módosítani kívánja a 220/2018. (XII.28.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervét, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 21/2018. (XII.28.) önkormányzati rendeletét az alábbi pontokon:
 - a. A 04 hrsz-ú Kb-Sp/1 jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetből 1304m² terület Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe kerül, valamint a 05/1 hrsz-ú Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből szintén 1304m² terület Kb-Sp/1 jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetbe kerül. A módosítás a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítását jelenti.
 - b. A helyi építési szabályzatnak a mezőgazdasági övezetben a kerítés elhelyezésére irányuló rendelkezéseinek (56. § (5) b) pontja és 57. § (6) a) pontja) enyhítése, megszüntetése.
 - c. A helyi építési szabályzat 30. § (2) bekezdésében lévő rendelkezés módosítása, megszüntetése.
2. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos előírásait nem kell teljesíteni.
3. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti, a főépítész által előkészített 1. mellékletben foglalat feljegyzést elfogadja.
4. Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri Nánási Boglárka polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 64. § – 67. §-ai alapján kezdeményezze az E-TÉR felületen a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat általános egyeztetési eljárásban történő módosítását.

Felélő: Nánási Boglárka polgármester, Enyedi Imre főépítész

Határidő: Döntést követően azonnal

Nánási Boglárka sk.
polgármester



Andrásiné Marton Mónika sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Ősi, 2025. március 26.



Andrásiné Marton Mónika
jegyző

Kivonat

**Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. június 19. napján
17,09 órakor megtartott rendkívüli nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből**

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, tartózkodás nélkül meghozta a következő határozatot:

93/2025. (06. 19.) képviselő-testületi határozat

Ősi településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos főépítési feljegyzés módosításáról

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testület 30/2025. (03. 06.) önkormányzati határozatának 1. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

Felelős: Nánási Boglárka polgármester,
Enyedi Imre főépítész

Határidő: Döntést követően azonnal

Nánási Boglárka sk.
polgármester



Andrásiné Marton Mónika sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Ősi, 2025. július 8.



Andrásiné Marton Mónika
jegyző

Tisztelt Ősi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete!

**ŐSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ATÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI
ELEMINEK ÉS AZOK RÉSZLETEZETTSÉGÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Tervezési terület és feladat meghatározása:

1. Ősi 04 hrsz-ú ingatlan Kb-Sp/1 jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetbe, a szomszédos 05/1 hrsz-ú ingatlan Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozik a hatályos szabályozási terv alapján. A 04 hrsz-ú sportpálya területén a meglévő vizesblokk közelében műfüves labdarúgó pálya létesítése tervezett, melynek területigénye a szomszédos 05 hrsz-ú telekkel közös telekhatár-rendezést követően biztosítható. A telekhatár-rendezés során a 04 hrsz-ú területből 1304 m² kerülne átadásra a 05/1 hrsz-ú mezőgazdasági művelési ágú ingatlanhoz, valamint szintén 1304 m² kerülne a 05/1 hrsz-ú telekből a 04 hrsz-ú ingatlanhoz. A terület csere a szomszédos, mezőgazdasági művelési ágú ingatlan tulajdonos érdekeit is szolgálja, mivel az a saját ingatlanjára való bejárása érdekében szükséges. A telekterület cseréhez telekalakítási engedélyezési eljárást kell lefolytatni. *Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.* A településrendezési eszközök módosítása során a tervezett telekterület cserének megfelelő övezeti besorolás és övezet határ ábrázolása szükséges. A tervezési feladat Ősi településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának (szabályozási tervének) módosítását jelenti.
2. A helyi építési szabályzatnak a mezőgazdasági övezetben a kerítés elhelyezésére irányuló rendelkezés (56. § (5) b) pontja és 57. § (6) a) pontja) enyhítése. A tervezési feladat Ősi helyi építési szabályzatának módosítását jelenti.
3. A helyi építési szabályzat 30. § (2) bekezdése szerint „minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény létesítése után építhető”. Az idézett rendelkezés módosítása, megszüntetése. A tervezési feladat Ősi helyi építési szabályzatának módosítását jelenti.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § (7) bekezdése szerint:

„A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

Továbbá a Korm. rendelet 7. § (8) és (9) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

(9) A településtervezési módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.”

A Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés b) és c) szerint a „2024. szeptember 30-án hatályos 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: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni a településszerkezeti terv módosításánál, valamint azon helyi építési szabályzatok

módosításánál, amelyek elfogadására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának vagy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16.§ (5) bekezdés szerint „a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat - a főváros esetében a kerületi építési szabályzat - módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A módosítások esetén a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználására, tartalmi elemeire és azok részletezettségére a 3/A. §, a 9. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 11. § (4)-(6) bekezdése az irányadó.”

Ugyanezen szakasz (6) bekezdése alapján „Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.”

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) szerint:

„(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

3/C. § alapján: „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési javaslat

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

2.1. Településszerkezeti terv módosítása

2.2. Helyi építési szabályzat módosítása

3. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

3.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

3.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

3.3. A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása

3.4. A hatályban lévő településrendezési eszközök

3.4.1. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai

3.4.2. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai

3.5. Tervezési terület és környezetének bemutatása

3.5.1. A vizsgált terület szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

3.5.2. Épített környezet vizsgálata (műemlékvédelem, régészet)

3.5.3. Zöldfelületi rendszer elemei

3.5.4. Táji és természeti adottságok vizsgálata

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1. Szabályozás célja

4.2. Szerkezeti tervi módosítások

4.3. HÉSZ és szabályozási terv módosítása

4.4. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

6. FŐÉPÍTÉSZ ÁLTAL MEGHATÁROZOTT TARTALOM

Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

A vizsgálatok között lesznek olyanok, melyek teljes település vizsgálatát igénylik, lesznek olyanok, melyek kimondottan a tervezési területre kell, hogy koncentráljanak.

Fontosnak tartom, a tervezési területre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra, nem tartom szükségesnek a Korm. rend. szerinti fejezetcímek alkalmazását, ezen kívül javaslom azon fejezetek, alfejezetek összevonását, ahol a téma szükségessé tesz.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek, de az érdekelt államigazgatási szerveket erről meg kell kérdezni a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet alapján. Majd a beérkezett vélemények figyelembe vételével a Képviselő-testület dönt.

Ósi, 2025. június 19.



Enyedi Imre
önkormányzati főépítész

Kivonat

**Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 3. napján
17,23 órakor megtartott munkaterv szerinti nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből**

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, tartózkodás nélkül meghozta a következő határozatot:

61/2025. (04. 03.) képviselő-testületi határozat

Ősi településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos változatokról

Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

1. A helyi építési szabályzatnak a mezőgazdasági övezetben a kerítés elhelyezésére irányuló rendelkezéseinek (56. § (5) b) pontja és 57. § (6) a) pontja) enyhítésével, megszüntetésével kapcsolatban az alábbiak szerint kívánja módosítani a helyi építési szabályzatot:

A mezőgazdasági területeken (az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben, az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben és az Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben) egységesen kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 4 - 4 m távolságon belül ne legyen elhelyezhető.

2. A helyi építési szabályzat 30. § (2) bekezdésében lévő rendelkezéssel kapcsolatban az alábbiak szerint kívánja módosítani a helyi építési szabályzatot:

A HÉSZ 30. § (2) bekezdése – miszerint minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény létesítése után építhető – kerüljön hatályon kívül helyezésre.

Határidő: Döntést követően azonnal

Felelős: Nánási Boglárka polgármester,
Enyedi Imre főépítész

Nánási Boglárka sk.
polgármester



Andrásiné Marton Mónika sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Ősi, 2025. április 4.




Andrásiné Marton Mónika
jegyző