

Iktatószám: NY/3310-4/2026.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2026. augusztus 24. napján 16 órakor** a Polgármesteri Hivatal tanácskozótermében megtartott **rendkívüli nyilvános képviselő-testületi üléséről.**

Jelen vannak:

A képviselő-testület részéről:

Raff Tamás polgármester
Kiss Olivér Istvánné alpolgármester
Bejczy Ádám képviselő
Buzás Tiborné képviselő
Németh Viktor képviselő
Pohárnik János Béláné képviselő

Igazoltan távol:

Anghelyi Ádám képviselő

Állandó tanácskozási joggal meghívott:

Németh Dóra jegyző

Tanácskozási joggal meghívott:

Németh Eszter településtervező
Kuntner Ferenc települési főépítész
Nyári Zoltán tervező tanácsadó

A képviselő-testületi ülésen részt vett 8 fő érdeklődő állampolgár.

Raff Tamás polgármester köszöntötte a megjelenteket, megállapította, hogy a képviselő-testület határozatképes, mivel a megválasztott 7 képviselőből 6 képviselő jelen van, a távollévő képviselő előre írásban bejelentette távolmaradását és annak okát. Külön köszöntötte Németh Eszter településtervezőt, Kuntner Ferenc főépítészt és Nyári Zoltán TRSZ szakértőt.

Ezt követően javaslatot tett az írásban 7 nappal korábban megküldött és a település honlapján is 7 nappal korábban meghirdetett ülés meghívójában szereplő napirendi pontok tárgyalására, mely az alábbiak:

1. Előterjesztés településrendezési terv módosításáról
(msz: TT26309)

Előterjesztő: Raff Tamás polgármester

2. Nyúl településterv készítése, döntés a beérkezett előzetes partnerségi kérelmekről, észrevételekről

Előterjesztő: Raff Tamás polgármester

Mivel kérdés, javaslat nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pontok tárgyalása tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
85/2026.(VIII.24.) Határozata
a 2026. augusztus 24- i képviselő-testületi ülés napirendi pontjainak elfogadásáról

A képviselő-testület az alábbi napirendi pont tárgyalását fogadta el:

1. Előterjesztés településrendezési terv módosításáról
(msz: TT26309)

Előterjesztő: Raff Tamás polgármester

2. Nyúl településterv készítése, döntés a beérkezett előzetes partnerségi kérelmekről, észrevételekről

Előterjesztő: Raff Tamás polgármester

Raff Tamás polgármester a napirendi pontok tárgyalása előtt az alábbiakat ismertette:

„Mielőtt megkezdjük az első napirendi pont tárgyalását, röviden szeretném elmondani, miért is fontosak a mai döntéseink.

Az első napirendi pontban egy korábban megindított HÉSZ-módosítási eljárást zárhatunk le az állami főépítész támogató szakmai véleményének birtokában.

A második napirendi pontban pedig a készülő új településtervhez benyújtott kérelmekről és módosítási javaslatokról döntünk. Ezek hosszabb távon is meghatározhatják Nyúl fejlődését, ezért az egyéni fejlesztési szándékok mellett minden esetben figyelembe kell vennünk a település egészének érdekeit, az infrastruktúra teherbírását, valamint a környezeti és jogszabályi követelményeket.

Kérem képviselő-társaimat, hogy az előterjesztések és a rendelkezésünkre álló szakmai vélemények alapján hozzuk meg döntéseinket.”

1. napirendi pont

Előterjesztés településrendezési terv módosításáról
(msz: TT26309)

Előterjesztő: Raff Tamás polgármester

Raff Tamás polgármester elmondta, a jelenleg hatályos rendezési terv belterületre vonatkozó szabályai kerülnek hatályon kívül helyezésre, amely nem harmonizált a felettes jogszabállyal. Erről egy alkalommal már tárgyalt a képviselő-testület, majd azt az állami főépítész jóváhagyta.

Németh Dóra jegyző kiegészítésében elmondta, a helyi építési szabályzat azóta nincs összhangban a felsőbb jogszabállyal, mióta hatályba lépett a 2023. évi építészetről szóló törvény 2023 októberében, a korábbi felsőbb jogszabályokkal az összhangban volt. A képviselő-testület kétszer tárgyalta a munka-



részt, majd az állami főépítész jóváhagyta, mely jóváhagyás alapján 6 hónapja van a rendeletalkotásra a testületnek, a 6 hónap után érvényét veszti és újra kell indítani az egész folyamatot. Mivel kérdés, észrevétel nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában:

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő.

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal megalkotta alábbi önkormányzati rendeletét:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének

9/2026. (VIII.31.) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról szóló 16/2019.(XII.9.) önkormányzati rendelet módosításáról

A képviselő-testület a mellékletben foglaltak szerint módosítja önkormányzati rendeletét.

A rendelet-tervezet és az elfogadott rendelet a melléklet részét képezi.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, gondoskodjon a rendelet kihirdetéséről a LOCLEX rendszeren keresztül.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. augusztus 28.

2. napirendi pont

Nyúl településtervezési terv készítése, döntés a beérkezett előzetes partnerségi kérelmekről, észrevételekről

Előterjesztő: Raff Tamás polgármester

Raff Tamás polgármester ismertette a településrendezési terv felülvizsgálatának folyamatát.

Elmondta, hogy az önkormányzat 2026. március 30-án lakossági fórumot tartott, amelyen ismertetésre került a településtervezési terv készítésének folyamata és a javaslatok benyújtásának lehetősége. Az írásos kérelmeket és észrevételeket április 30-ig lehetett benyújtani. A beérkezett anyagokat, kérelmet, a településtervező és a főépítész egyenként feldolgozta, és mindegyikhez szakmai vélemény, valamint határozati javaslat készült.

Fontos hangsúlyozni, hogy a mai döntésekkel még nem magát az új településtervezési tervet fogadja el a képviselő-testület. Arról határoz, hogy az egyes kérelmek közül melyeket támogatja, illetve melyeket nem kívánja tovább tervezésre befogadni.

A kérelmek elbírálásánál nem kizárólag az adott ingatlan tulajdonosának szándékát kell mérlegelni. Figyelembe kell venni a településszerkezetet, az úthálózat és a közművek kapacitását, a zöldterületek védelmét, valamint azt is, hogy egy-egy döntés milyen hosszú távú kötelezettséget vagy költséget jelenthet az önkormányzat számára.

Javasolta, hogy a kérelmeket egyenként tárgyalja a képviselő-testület, és külön döntések születessenek az egyes kérelmekről.

Németh Eszter településtervező elmondta, a településrendezési terv folyamata Nyúl Község esetében a helyi partnerségi tájékoztató tartásával indult. Ezt követte a kérelmek befogadása. Kihangsúlyozta, a

mai kérelmeket az érintett szakhatóságok nem látták, az majd ezt követő folyamat. Elmondta, amennyiben egy kérelem most pozitív elbírálást kap, az nem jelenti azt, hogy az eljárás későbbi szakaszában ne ütközhetne jogszabályi akadályba, vagy akár a szakhatóságok közül valamelyik nem támogatja, akkor az nem tud később szerepelni a rendezési tervben, függetlenül attól, hogy az eljárás ezen szakaszában kapott egy pozitív elbírálást. Jelezte, figyelni kell az önkormányzat honlapját kb. fél év ami alatt elkészül az a dokumentáció, ami véleményezésre fog menni az államigazgatási szervek felé, és ami bemutatásra fog kerülni. A mai döntés a tervezőknek azért fontos, hogy lássák az önkormányzat a lakossági kérelmekhez hogy áll hozzá.

Elmondta, az előterjesztéshez több oszlop is készült, az egyik a településtervező javaslata, a következő oszlop a főépítész javaslata, a legutolsó oszlop pedig maga a határozati javaslat. Az előterjesztés tartalmazza a kérelmeket, illetve annak megmutatását térkép segítségével, hol helyezkedik el az adott terület a településen belül.

Ezt követően a képviselő-testület az előterjesztésnek megfelelően egyenként tárgyalta a kérelmeket. A kérelmeket Németh Eszter településtervező ismertette minden esetben, majd Kuntner Ferenc főépítész elmondta a főépítési véleményét. Ezt követően a képviselő-testület tagjai tehettek fel kérdéseket, tehettek észrevételeket, majd Raff Tamás polgármester a határozati javaslatot ismertette, és ezekről egyenként szavazott a képviselő-testület. Az összefoglaló anyag, az egyes kérelmek, a térképek, a 2 vélemény és a határozati javaslatok is részei a jegyzőkönyv mellékletének, valamint felkerültek 7 nappal az ülést megelőzően a honlapra, a jelen képviselő-testületi ülésen pedig projektoron keresztül kivetítésre kerültek.

1. Schmidt Gábor kérelme

- Németh Eszter településtervező: az 1710-es számú ingatlanra vonatkozik, a Leányka utcában van a terület, ami jelenleg üdülőházas övezetben van. Az első kérelemben a meglévő útnak a folytatását kérte azzal, hogy ez a telek tovább oszthatóvá váljék. A következő kérelemben pedig a terület lakóterületté történő átminősítését kérte. Két külön kérelem került benyújtásra. Az út kiszabályozása támogatható, de a telkek továbbosztásával a forgalom minimális növekedésével lehet számolni még hétvégi házas üdülőterület esetén is. Támogatás esetén javasolt a kérelmezővel településrendezési szerződésben megállapodni a tervezett út területének ingyenes átadásáról, valamint a szükséges infrastruktúra kiépítés költségeinek átvállalásáról. A terület lakóterületté történő átminősítésének kérdését nem lehet csupán egy telek tekintetében szükséges vizsgálni. Javasolom a testületnek általánosságban állást foglalni, hogy a továbbiakban kívánja-e a "hegy" településrészt új lakóterületekkel tovább terhelni. Felhívta a település képviselő-testületének figyelmét a TÉKA előírására, ami új lakóterület kijelölés feltétele: az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki.
- Kuntner Ferenc főépítész véleménye A benyújtott kérelmeket szakmailag nem támogatom. A kérelemből eredően javaslom a "Nyúlhegy" településrészen a hatályos tervben kijelölt, de még be nem épített, infrastruktúrával el nem látott lakó és hétvégiházas területek kertes mezőgazdasági övezetbe való átsorolásának vizsgálatát. Elmondta, néhány évvel ezelőtt a hegyen lakók petíciót nyújtottak be az önkormányzathoz, melyben azt kifogásolták, hogy a jelenlegi infrastruktúra már nem tudja biztosítani a terület ellátását. Ehhez jött egy olyan információ, ami nem biztos, hogy mindenki ismer, amikor a Szurdik és Madarász utca elkészült, akkor a Győrújbaráton élők is ezt az úthálózatot kezdték igénybe venni, ami már eleve egy túlterhelést jelent. A probléma az, hogy soha nem készült közterületalakítási terv erre a részre. Nem javasolja támogatni a kérelmet. Azt is hozzátette a jogszabály új beépítésre szánt terület esetén előírja, rendelkezik e az önkormányzat beépítésre szánt, de jelenleg be nem épült résszel. Egy fél évvel ezelőtt vizsgálat kapcsán megállapítást nyert, hogy jelenleg 700 lakó-



épület építhető, azaz nem indokolt új beépítésre szánt terület kijelölése. Az a megítélés, hogy nem fog új beépítésre szánt területet az állami főépítész támogatni, mert a jelenlegi hész is tartalmaz olyant, ami beépítésre szánt, de még be nem épült. Kuntner Ferenc hozzátette, minden új beépítésre szánt területe esetében felmerül a kérdés, ki fogja az infrastruktúrát kiépíteni, és jelenleg az önkormányzat pénzügyi lehetősége erre nem nyújt fedezetet.

- Németh Dóra jegyző hozzátette: 2 db határozati javaslat készült ehhez a kérelemhez. Az egyiknél a javaslat az, ne kerüljön támogatásra a TÉKA 13. §-ának történő nem megfelelése miatt, a másik pedig a főépítész külön javaslata annak vizsgálatára, hogy a hegyi területek közül mezőgazdasági területté minősítse vissza a testület, erre készüljön tanulmány
- Buzás Tiborné képviselő megkérdezte, hány olyan telek van, amit vissza lehetne minősíteni, ami érintett lehet,
- Németh Viktor képviselő hozzászólásában említette, korábban is kerültek visszaminősítésre területek éppen azért, mert nem kerültek beépítésre.
- Németh Eszter főépítész úgy látja, a javaslat az, hogy legyenek felülvizsgálva a közművel el nem látott területek, amelyek lakó és üdülőházas területek és még nem kerültek beépítésre, és arról tömbönként vagy övezetenként a testület hozzon majd döntést.
- Kiss Olivérné alpolgármester megkérdezte, ahol már van hétvégi ház, azokra is vonatkozna e a visszaminősítés.
- Németh Eszter településtervező válaszában elmondta, ahol most is zömmel be van épülve, azt ki fogja a vizsgálat mutatni és ott nem fogja javasolni.
- Bejczy Ádám képviselő véleménye az volt, ne visszafele lépjen az önkormányzat, hanem előre, ezért az a kérdése, van e olyan lehetőség, hogy az üdülő nagyságára külön szabály készül, illetve a jelenlegi állapot az rögzítésre kerül, mert aki így vette meg az ingatlant vagy örökölte és most visszaminősítésre kerül, akkor arra majd nem fog tudni üdülőt építeni.
- Kuntner Ferenc főépítész válaszában elmondta, erre a vizsgálat lefolytatása után tud majd válaszolni, akkor érdemes erről beszélni.
- Németh Eszter településtervező válaszában elmondta, lehet a HÉSZ-ben ezt szabályozni, amire Bejczy Ádám képviselő utal és a HÉSZ lehet szigorúbb, mint a felsőbb jogszabály.

Raff Tamás polgármester a határozathozatalt megelőzően tájékoztatta a képviselő-testületi ülésen megjelent lakosokat, hogy a hatályos SZMSZ értelmében az ülés végén szólalhatnak fel, kivéve, ha a kérelmezők között szerepelnek, akkor a saját kérelmük tárgyalásánál hozzászólhatnak a napirendi ponthoz.

Ezt követően javaslatot tett az előterjesztésben javasolt határozati javaslatok elfogadásáról változtatás nélkül.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 5 igen 1 tartózkodás, illetve 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatait:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
86/2026. (VIII.24.) Határozata
Schmidt Gábor kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Schmidt Gábor által benyújtott NY/1047-1/2025. iktatószámú és 2026. április 23. napján megerősített lakossági kérelmét nem támogatja, mivel az új lakó terület kijelölés nem felel meg a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló



280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § előírásainak.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének

87/2026. (VIII.24.) Határozata

Kuntner Ferenc főépítész javaslatának elfogadásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a "Nyúl-hegy" településrészen a hatályos tervben kijelölt, de még be nem épített, infrastruktúrával el nem látott hétvégi házas üdülőterület építési övezetek kertés mezőgazdasági terület övezetbe történő átsorolásának vizsgálatát elhatározza.

A képviselő-testület felkéri Kuntner Ferenc főépítészt a vizsgálat lefolytatására.

Felelős: Kuntner Ferenc főépítész

Határidő: 2026. október 31.

2. Kui Anna Julianna kérelmének tárgyalása

- Németh Eszter településtervező elmondta a kérelem a 2425/2 és a 2428/2-es hrsz-ú ingatlanokat egyben használja jelenleg is a tulajdonos, de más besorolásúak. Az épület feltüntetéséhez kéri az övezeti vonal egy telekkel történő eltolását. A kialakult területhasználat figyelembevételével támogatható. A terület új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár, ezért önmagában nem kezelhető. A szükséges kompenzációs csereterület vagy kijelölendő zöldterület vagy erdőterület meghatározásáról az önkormányzat és a kérelmező között javasolt megállapodást kötni, amennyiben települési szinten a jogszabályi igazolás nem teljesül.
- Kuntner Ferenc főépítész egyetértett a tervezővel, mivel a hatályos szabályozás nem a kialakult állapotot veszi figyelembe. A terület egy része Lf, másik része Mk övezetbe esik, javasolt a valós Lf építési övezet szabályozása a kialakult használat szerint. A mostani rendezési terv felülvizsgálatnál már az ingatlannyilvántartási adatokon túl légifelvételeket is rendelt az önkormányzat, ami mutatja, hol van ténylegesen épület. Sajnos sok esetben nem került feltüntetésre az épület, így a jelenlegi HÉSZ-ben sem szerepel a térképen. A most rendelkezésre álló dokumentációval ezek az ingatlanok nyomon követhetők.
- Pohárnik Jánosné képviselő megkérdezte, mi történik, ha nem tud csereterületet biztosítani?
- Németh Eszter tervező válaszában elmondta, településszinten kell, hogy megvalósuljon az át- és visszaminősítés. Ha lesz olyan terület, amit visszaminősít az önkormányzat, akkor ennek a kérelmezőnek megoldódik ez a kérdés, de ha nem, akkor neki kell csereterületet biztosítani. Ehhez egy kimutatást kell elkészíteni, ami számítás része a tervdokumentációnak és ami nélkül azt nem lehet államigazgatási egyeztetésre küldeni. Ha ez a kérelmező nem tud felajánlani, akkor hiába kapott most pozitív elbírálást, akkor a tervezés további folyamatába nem lehet bevenni.

Ezt követően a polgármester javaslatot tett az előterjesztésben javasolt határozat elfogadására.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő



A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
88/2026. (VIII.24.) Határozata

Kui Anna Julianna kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Kui Anna Julianna által benyújtott NY/1062-1/2023. iktatószámú lakossági kérelmét elviekben támogatja. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár. Az új beépítésre szánt területek kijelölésének jogszabályi megfelelését a képviselő-testület külön határozattal igazolja. Amennyiben a kijelölés jogi megfelelsége települési szinten nem igazolható, akkor a magyar építészetéről szól 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdés szerint előírt csereterületet a kérelmezőnek kell biztosítani.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző
Határidő: 2026. szeptember 10.

3. Andreas Lang kérelme

- Németh Eszter településtervező ismertette a kérelmet, mely a Héma tető utca szélesítésére vonatkozik, azzal, vizsgálja felül az önkormányzat, átvizsgálja e a szabályozási vonalat. A 63/2023. (III.28.) határozatában a képviselő-testület a szabályozási vonal módosítását támogatta. A véleményezési dokumentáció összeállításánál a tervező megvizsgálja a szabályozási vonal módosítás lehetőségét, de mivel a szomszédos telkeken már kialakításra került az út-szélesítés (1377/4, 1734/2 hrsz) ezért a szabályozási vonal telekhatárra való visszahelyezése nem javasolt.
- Kuntner Ferenc főépítész egyetértett a tervezői javaslattal.

A két tervező elmondta, az a tervezői javaslata, hogy készüljön a Héma tető utcára közterületalakítási terv, mert e nélkül a Héma tető utca problémája nem tud megnyugtatóan megoldódni.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
89/2026. (VIII.24.) Határozata

Andreas Lang kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Andreas Lang kérelmező által benyújtott NY/1142-1/2023. iktatószámú lakossági kérelmet nem támogatja, mivel a szomszédos telkeken a szabályozási vonal mentén a telekalakítások megtörténtek.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

4. Szabó Imre kérelme

- Németh Eszter településtervező Szabó Imre a 0200/23, 0200/10, 0200/25, 0200/9, 0200/34 ingatlanokkal kapcsolatban nyújtott be kérelmet. Ezek mind az ő tulajdonában vannak és ide van tervezve egy út. A kérelem lényege, hogy az útnak a törlését kéri. Ez támogatható, de mellette a 0200/33-35 hrsz-ú területeket mezőgazdasági területbe szükséges visszaminősíteni.
- Kuntner Ferenc egyetért a tervező az elhangzottakkal.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
90/2026. (VIII.24.) Határozata
Szabó Imre kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Szabó Imre kérelmező által benyújtott NY/1447-1/2023. iktatószámú lakossági kérelmét támogatja. A 0200/33-35 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági területbe kerülnek visszaminősítésre. A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

5. Váczi Tamás kérelme

- Németh Eszter településtervező Váczi Tamás kérelme két területre vonatkozik. Az egyik a 053/3/4 es ingatlanokra, ahol tanyaá minősítést és a 052/6 hrsz-ú ingatlan útként történő feltüntetését kéri, a másik kérelem pedig a Jókai utcában kialakítandó húsfeldolgozó üzem kialakításához a saját telken belüli parkoló lehetőségének megteremtését kéri azzal, hogy a jelenlegi kiskonyha területén az építési határvonal meghúzását és külön övezetet. Támogatható a mezőgazdasági tanya övezet kijelölése a 053/3-4 hrsz-ú területen, valamint az út kiszabályozás a kialakult állapot figyelembevételével a 052/6 hrsz-ú területen. A 824 hrsz-ú ingatlanon a húsfeldolgozó üzem miatt önálló építési övezet kijelölése nem javasolt, hiszen jelenleg is lehet ilyen jellegű termelő, szolgáltató tevékenységet végezni. de az építési határvonal meglévő "kiskonyha" épület vonalán való meghatározása a parkolóterület utcafronton való kialakítása érdekében támogatható. Elmondta, mi a tanya fogalma. 1.500-10.000 m2 területen mezőgazdasági övezetben lakóépület+gazdasági épület építésével jár. Ebben az esetben magasabb beépítési százalékot lehet tartani.
- Kuntner Ferenc főépítész egyetértett a településtervező javaslatával.



Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6-6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatait:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
91/2026. (VIII.24.) Határozata
Váczi Tamás kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Váczi Tamás kérelmező által benyújtott NY/1455-2/2026. iktatószámú lakossági kérelmét megvizsgálta és az alábbi döntést hozza: A képviselő-testület támogatja a mezőgazdasági tanya övezet kijelölése a 053/3-4 hrsz-ú területen, valamint az út kiszabályozását a kialakult állapot figyelembevételével a 052/6 hrsz-ú területen.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző
Határidő: 2026. szeptember 10.

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
92/2026. (VIII.24.) Határozata
Váczi Tamás kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Váczi Tamás kérelmező által benyújtott NY/1455-2/2026. iktatószámú lakossági kérelmét megvizsgálta és az alábbi döntést hozza: A 824 hrsz-ú ingatanon a húsfeldolgozó üzem miatt önálló építési övezet kijelölését a képviselő-testület nem támogatja, de az építési határvonal meglévő "kiskonyha" épület vonalán való meghatározását a parkolóterület utcafronton való kialakítása érdekében támogatja.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző
Határidő: 2026. szeptember 10.

6. Nagy Gábor és társai kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, a kérelem a Madarász utca végétől északra nyúló területek jelenleg üdülőházas övezetbe vannak. Hasonló azzal, amiről korábban szó esett, azaz a Szurdik és a Madarász utca terheléséhez. Itt is elmondta, egy-egy tömbről lehet beszélni,



nem lehet kiragadni egy-egy ingatlant, mindig tömbben kell kezelni a kérdést. A javaslat, mellyel Kuntner Ferenc főépítész egyetértett a következő: A telektömbön belül egyes telkek falusias lakóterületté történő átminősítése nem javasolt, a telektömböt egy egységként javasolt vizsgálni, mivel az azonos adottságú telkeknek azonos jogot kell biztosítani. A telektömb már beépítésre szánt területnek kijelölt hétvégi házas üdülőterület, így nem minősülne új beépítésre szánt terület kijelölésnek, viszont a TÉKA 13. § (3) bekezdés előírásai nem teljesíthetők:

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
93/2026. (VIII.24.) Határozata
Nagy Gábor kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Nagy Gábor által benyújtott NY/1455-3/2026. iktatószámú lakossági kérelmét nem támogatja, mivel a szűk szabályozási szélességű Madarász utcát további forgalommal terhelő új lakó terület kijelölés nem felel meg a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § előírásainak.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

7. Tóthné Juhász Erika kérelme

- Németh Eszter településtervező ismertette a kérelmet, mely a 0130/9. hrsz-ú telek átminősítésére vonatkozik. A javaslat a következő: A terület a közigazgatási határától számított 250 m-en belül helyezkedik el. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdése értelmében a terület átminősítésének törvényi akadálya van, nem támogatható. Ezzel Kuntner Ferenc főépítész is egyetértett.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
94/2026. (VIII.24.) Határozata
Tóthné Juhász Erika kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Tóthné Juhász Erika által benyújtott NY/1455-4/2026. iktatószámú lakossági kérelmét nem támogatja.



A terület a közigazgatási határától számított 250 m-en belül helyezkedik el. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdése értelmében a terület átminősítésének törvényi akadálya van.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

8. Bán Lili kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, ez a kérelem nem rendezési tervet érintő kérdés, így nincs javaslat, határozathozatal sem szükséges. Mivel partnerségi észrevételt tett, ezért vizsgáltuk. Javasolta, hogy erre a főépítész válaszoljon.

9. Váczi Tamás kérelme

- Németh Eszter településtervező ismertette a kérelmet, mely különleges oktatási területté történő minősítését kéri a 0244/11, 0244/10, 0244/18 hrsz-ú ingatlanoknak. Kérelmező arra hivatkozik, hogy iskolakert működik a területen, ami oktatáshoz kapcsolódik. Javaslat: Az iskolakert kertes mezőgazdasági területben is működtethető. A terület új beépítésre szánt különleges terület kijelöléssel jár. Amennyiben építési beruházás miatt került a kérelem benyújtásra, akkor a kérelem elbírálásához a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 19.§ (1) bekezdés értelmében telepítési tanulmányterv készítése szükséges. A tanulmányterv tartalmi meghatározásának főépítész feljegyzésében a településtervező javasolja a Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján szükséges csereterület biztosításának megoldását is előírni.
- Kuntner Ferenc főépítész egyetértett a javaslattal, majd hozzátette, kerüljön be a határozatba a határidőnél, hogy az jogvesztő, illetve az is, hogy a tanulmányterv elkészítésének költsége a kérelmezőt terheli.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában a Kuntner Ferenc főépítész által kiegészítettek szerint.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének **95/2026. (VIII.24.) Határozata** **Váczi Tamás kérelmének elbírálásáról**

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Váczi Tamás által benyújtott NY/1589-1/2026. iktatószámú lakossági kérelméről az alábbi döntést hozza:

Az iskolakert kertes mezőgazdasági területben is működtethető.
Amennyiben építési beruházás miatt került a kérelem benyújtásra, akkor a kérelem elbírálásához a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 19.§ (1) bekezdés értelmében telepítési tanulmányterv készítése szükséges 2026. október 31-ig, mely határidő jogvesztő. A telepítési tanulmányterv elkészítésének költsége a kérelmezőt terheli.



A telepítési tanulmányterv benyújtását követően a települési főépítési vélemény ismeretében hoz döntést a módosításról a képviselő-testület.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

10. Pál Éva kérelme

- Németh Eszter településtervező ismertette a kérelmet, mely tulajdonképpen arra irányul, hogy a Petőfi utca folytatásában lévő telkek minősítése ne változzon meg, maradjon beépítésre szánt terület a rendezési tervben, hiszen eddig azért nem került sor beépítésre, mert az érintett tulajdonosokkal folytatott egyeztetés még nem vezetett eredményre egy ingatlan esetében a hagyatéki eljárás miatt. Javaslat: A lakó fejlesztési terület településtervben való megtartása a terület központi fekvéséből adódóan javasolható, mellyel Kuntner Ferenc főépítész is egyetértett.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
96/2026. (VIII.24.) Határozata
Pál Éva kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Pál Éva partner által benyújtott NY/1455-8/2026. iktatószámú lakossági kérelmét támogatja.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

11. Kertészné Torma Mária kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, ez a kérelem ugyanaz, mint az előző. Annyit kért még, szeretné, ha erre a területre vonatkozóan lehetne egyeztetni. Javaslat: A lakó fejlesztési terület településtervben való megtartása a terület központi fekvéséből adódóan javasolható. Javasolható a tulajdonos-közösség tájékoztatása külön fórum/egyeztetés keretében, amennyiben azt a tulajdonosközösség kezdeményezi. Ezzel Kuntner Ferenc főépítész egyetértett.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
97/2026. (VIII.24.) Határozata
Kertészné Torma Mária kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Kertészné Torma Mária partner által benyújtott NY/1455-9/2026. iktatószámú lakossági kérelmét támogatja.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

12. együttes lakossági javaslat (42 aláíró)

- Németh Eszter településtervező a kérelmet részletesen nem ismertette, hiszen az minden jelenlévőnek rendelkezésére áll. Forgalomtechnikai javaslatokat tettek a településrendezési tervhez. A javaslat a következő: A Héma tető utca falusias lakóterületként történő megtartása javasolt. A szabályozási vonal módosításához, a szabályozási vonal meghatározásához közterületalakítási terv készítését javasolja a településtervező, amely jó alap az útépítési engedélytervhez. A lakossági kérelemben javasoltak szerint a lakó rendeltetésen kívül további forgalomnövelő rendeltetések kizárása támogatható. A telkenként max. egy db lakórendeltetés szabályozása javasolt. Új kereskedelmi, vendéglátó rendeltetés tiltása javasolt. A most lévők ez nem érinti.
- Nyári Zoltán TRSZ szakértő megkérdezte, nem kell e a határozatban az 1 db lakórendeltetést rögzíteni.
- Németh Eszter településtervező válaszában elmondta, lehet, amennyiben erről most tud a testület dönteni.

Ennél a pontnál a tanácskozás rendje közben egy állampolgár felszólalt, ő a Héma utca miatt van itt, szót nem kért.

Raff Tamás polgármester megkérdezte az állampolgár nevét, és azt, hogy ő ennek a kérelemnek az aláírói között van -e. A választópolgár elmondta, nincs közöttük, ő Kimpán József. Mivel nem kapott szót az ülést vezető elnöktől még a döntést megelőzően elhagyta az üléstermet.

Mivel több kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában azaz a kiegészítéssel, hogy a határozatba belekerül a telkenként maximum egy lakórendeltetés kifejezés.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 5 igen 1 tartózkodás szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
98/2026. (VIII.24.) Határozata
a Héma tető utcai tulajdonosok (42 fő) közös kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Héma tető utcai lakosok által benyújtott NY/1455-12/2026. iktatószámú lakossági kérelméről az alábbi döntést hozza:

Az önkormányzat közterületalakítási tervet készített a Héma tető utcáról.

A szabályozási vonalak a terv alapján kerülnek meghatározásra.

A Héma tető utcában az elhelyezhető rendeltetések meghatározásánál új kereskedelmi, vendéglátó rendeltetés elhelyezését a helyi építési szabályzat tiltsa meg, valamint a a telkeként max. egy db lakórendeltetés szabályozása javasolt.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

13. Horváth Ferenc kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, a kérelem a Mandulafa utca csapadékvízvezetésével kapcsolatos, ez nem rendezési terv kérdése, hanem településüzemeltetési, így képviselő-testületi döntést nem igényel.

14. Józsa Tivadar kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta a kérelmező tanyakialakítást tervez a Cseh hegyen. Tanyát 1500 m² és 1 hektár közötti területre lehet kialakítani, ha azt a HÉSZ kifejezetten nevesíti. Javaslat, hogy a hegyi részen a képviselő-testület gondolja meg, akarja-e a tanya övezetet, mert a tanya övezet a lakóépület és a gazdasági épület együttes megjelenését jelenti. Mezőgazdasági területen lehet kijelölni, azt nem tartaná jónak, ha csak egy területen adna meg a lehetőséget. Továbbá, amennyiben az 1500 m²-es terület tanyaként történő kijelölése a Nyúl hegyen olyan visszafordíthatatlan folyamatot tud elindítani, ami lakóövezetbe hasonló beépítést eredményez mezőgazdasági kerten területen. Hozzátette, hogy a klasszikus tanya az nem a hegyi területeken lévő zártkertes területekre vonatkozik, hanem az Alföldön, síkságon történő beépítést jelenti.

Felmerült, hogy ez hasonló az üdülőhöz, azaz alkalmas arra, hogy nem lakóházas övezetben lakóházként funkcionáljon.

- Kuntner Ferenc főépítész hozzászólásában elmondta, az a szakmai álláspontja, hogy a Tánicsics Mihály utcától felfelé a hegyben semmilyen tanya létesítést nem támogatja, a 82-es főúttól és vasúttól túl lévő Ma besorolású területeken igen, de ott is bizonyos területnagyság felett. Javasolta, legyen döntés arról, hol húzza meg az önkormányzat a tanya létesítésének a vonalát, melyre a 82-es főutat és a vasutat javasolja. Hozzátette, eddig fel sem merült a tanya létesítése a településen, mert felsőbb jogszabály ezt eleve nem tette lehetővé.
- Raff Tamás polgármester összefoglalta a javaslatot: azaz a hegybe egyáltalán ne engedjen tanyát kialakítani az önkormányzat, a 82-es főúttól északkeleti irányba pedig olyan feltétellel, hogy a tanya kialakításának területnagysága 6000 m² legyen, a beépítési % pedig 10 %..
- Buzás Tiborné képviselő 4.500 m²-ben javasolta megadni a tanya területnagyságát, tekintettel arra, hogy felsőbb jogszabály 1.500 m²-től engedi.



A tanya kérdéskör kapcsán vita alakult ki, és egy- más szavába vágó kérdések hangzottak el, majd Pohárnik Jánosné képviselő azt a javaslatot tette, tekintettel a megfelelő infrastruktúra hiányára és az eddigi építkezésekre, hogy a hegyi területen ne engedélyezze a tanyák kialakítását, mert ennek olyan következménye lehet, hogy tanya területen lakóházak épülnek. Utalt arra, a testület döntött már arról, hogy megvédi a hegyet jelenlegi formában és ott próbál rendet kialakítani.

Németh Dóra jegyző arra kérte a képviselő-testületet objektív döntést hozzon és legyen következetes.

Ezt követően, mivel több hozzászólás, kérdés nem hangzott el, a polgármester 3 határozat meghozatalát tette fel szavazásra.

Az első határozat arra vonatkozik, hogy a 82-es főúttól észak-keleti irányba lévő területekre engedje a tanya kijelölést az önkormányzat a főépítész javaslatára.

A szavazásban részt vevők száma 6 fő.

A képviselő-testület 3 igen 2 nem 1 tartózkodás szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
99/2026. (VIII.24.) Határozata
Kuntner Ferenc főépítész javaslatának elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Kuntner Ferenc főépítész azon javaslatát amely a tanya kijelölését a 82-es főúttól észak-keleti irányba a mezőgazdasági területen javasolja nem támogatja, mivel az nem kapta meg a szükséges szavazati arányt.

Ennél a pontnál az ülést vezető elnök 5 perc szünetet rendelt el, majd a képviselő-testület 17.40 perckor folytatta a munkát.

Jegyzői kiegészítés: a képviselő-testületi ülésen a 3 igen 2 nem 1 tartózkodás szavazatból kérdésként merült fel, milyen döntés született. A jegyző az ülést követően tájékoztatta elektronikus levélben a képviselő-testületet erről a szavazati arányról, és arról, hogy 6 képviselő esetében az egyszerű többség egyenlő a minősített többséggel, 4 szavazatot pedig nem kapott a főépítész javaslata, mely eredetileg nem szerepelt a határozati javaslatok között, és amely az adott kérelmet nem befolyásolta, hiszen arról külön hozott más szavazati aránnyal döntést a képviselő-testület.

A következő döntés Józsa Tivadar kérelmének elbírálásáról született, azzal a módosítással, hogy Nyúl-hegy településrészen az önkormányzat a tanya kialakítását nem támogatja.

A szavazásban részt vevők száma 6 fő.

A képviselő-testület 4 igen 2 nem szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
100/2026. (VIII.24.) Határozata
Józsa Tivadar kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Józsa Tivadar által benyújtott NY/1455-14/2026. iktatószámú lakossági kérelmét nem támogatja, tekintettel arra, hogy Nyúl -hegy településrészen a tanya kialakítását nem támogatja.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

Az utolsó döntés ennél a kérelemnél Kuntner Ferenc főépítész javaslatának elbírálása, mely szerint a tanya kialakításának feltétele a 6.000 m² nagyság és a 10 %-os beépítési % legyen

A szavazásban részt vevők száma 6 fő.

A képviselő-testület 4 igen 2 nem szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
101/2026. (VIII.24.) Határozata
Kuntner Ferenc főépítész javaslatának elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Kuntner Ferenc főépítész javaslatát amely a tanya kialakításánál a minimális teleknagyságot 6000 m²-ben és a beépíthetőség 10 %-ban való meghatározására vonatkozik támogatja.

15. Közös kérelem Héma tető

- Németh Eszter településtervező elmondta, ez a Héma tető azon részére vonatkozik, amely az előző rendezési tervben mezőgazdasági övezetbe került visszasorolásba az 1699-es hrsz. alá-törései. Ez a terület jelenleg mezőgazdasági kertes, beépítésre nem szánt terület, ennek lakó-területté minősítését kéri a tulajdonosok. Javaslat: A terület átminősítése új beépítésre szánt terület kijelöléssel járna. A javaslat a kérelem nem támogatása, mert nem felel meg a TÉKA 13.§-a szerinti előírásoknak. Ezzel Kuntner Ferenc főépítész egyetértett.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
102/2026. (VIII.24.) Határozata
a Héma tetőre vonatkozó közös kérelem elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Héma tető utcai lakosok által benyújtott NY/1455-15/2026. és NY/1455-28/2026 iktatószámú lakossági kérelmét nem támogatja, mivel az új lakó terület kijelölés nem felel meg a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § előírásainak.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.



16. Szabó Erzsébet kérelme

- Németh Eszter településtervező a Vörösmarty Mihály utcából érkezett a kérelem, a HÉSZ-ben van szabály, hogy 12-nél keskenyebb telek nem beépíthető, ennek felülvizsgálatára tett javaslatot. Azt javasolja, hogy a kialakult telekosztás figyelembevételével a beépíthető telek minimális telekszélességét javasolt csökkenteni.
- Kuntner Ferenc főépítész véleménye, hogy a beépíthető telek szélességének 12,0 m alá csökkentését nem javasolja.
- Buzás Tiborné képviselő megkérdezte, mivel 35 cm-en múlik a kérelme, van e lehetőség egyedi kérelem alapján segíteni. Kérdezte azt is, hány olyan telek lehet, ami ehhez hasonló módon keskenyebb.
- Németh Eszter településtervező csak arra van, hogy egy övezetben, vagy az egész településen kerüljön meghatározásra. Meg kell különböztetni kialakítható és beépíthető teleknagyságot. A kialakíthatót semmiképp nem is javasolná 12 m-nél kevesebben megállapítani, ezekről majd a HÉSZ egy későbbi fázisában tud dönteni a képviselő-testület.

Mivel több kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 4 igen 1 nem 1 tartózkodás szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
103/2026. (VIII.24.) Határozata
Szabó Erzsébet kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Szabó Erzsébet partner által benyújtott NY/1455-16/2026. iktatószámú lakossági kérelmét nem támogatja.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző
Határidő: 2026. szeptember 10.

17. Bedő Zoltán Péter és Bedő Zoltán Péterné kérelme

- Németh Eszter településtervező ez a kérelem a korábbiakhoz hasonlóan a Petőfi utcai beépítésre szánt területekhez kapcsolódik, a javaslat ugyanaz, mint a korábbiaknál. A lakó fejlesztési terület településtervben való megtartása a terület központi fekvéséből adódóan javasolható, ugyanez a véleménye a főépítésznek is.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:



Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
104/2026. (VIII.24.) Határozata

Bedő Zoltán Péter és Bedő Zoltán Péterné kérelemének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Bedő Zoltán Péterné és Bedő Zoltán Péter partnerek által benyújtott NY/1455-17/2026. iktatószámú lakossági kérelmét támogatja.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

18. Bedő Zoltán Péterné kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, a kérelemben foglaltak támogathatóak. A közúti kapcsolat a jelenlegi szabályozási terv alapján biztosított. A Héma tető utca szabályozásának felülvizsgálatakor az út megtartása a továbbiakban is javasolt. Ezzel Kuntner Ferenc főépítész is egyetértett.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
105/2026. (VIII.24.) Határozata
Bedő Zoltán Péterné kérelemének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Bedő Zoltán Péterné partner által benyújtott NY/1455-18/2026. iktatószámú lakossági kérelmét támogatja.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

19. Csabankó Zsolt - ECO WAVE SOLUTION HUNGARY Kft. kérelme

- Németh Eszter településtervező a kérelmező a 0225/62. hrsz-ú ingatlan oktatási célú területfelhasználását kérte dróntechnológiai oktatás és gyakorlat céljából. Javaslat: A kérelem elbírálásához a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 19.§ (1) bekezdés értelmében telepítési tanulmányterv készítése szükséges. A tanulmánytervben a tervezett építési paramétereket, építési helyet meg kell határozni. A területet beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges



területbe javasolt sorolni, a tanulmány-
lembevételével.

- Kuntner Ferenc főépítész ezzel egyetértett.

tervben részletezendő paraméterek figye-

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
106/2026. (VIII.24.) Határozata
ECO WAVE SOLUTION Kft. kérelemének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Csabankó Zsolt, az ECO WAVE SOLUTION HUNGARY Kft. képviselője által benyújtott NY/1455-19/2026. iktatószámú kérelmét elviekben támogatja.

Mivel építési beruházás miatt került a kérelem benyújtásra, a kérelem elbírálásához a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 19.§ (1) bekezdés értelmében telepítési tanulmányterv készítése szükséges 2026. október 31-ig, mely határidő jogvesztő! A telepítési tanulmányterv költsége a kérelmezőt terheli.

A telepítési tanulmányterv benyújtását követően a települési főépítési vélemény ismeretében hoz döntést a módosításról a képviselő-testület.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző
Határidő: 2026. szeptember 10.

20. Mogyoróssy Pantaleon kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, hogy a kérelemben szereplő ingatlanokat (2125,2126) belterületbe szeretné vonatni, az nem derül ki, hogy milyen célból. Javaslat: A két ingatlan a hatályos szabályozási tervben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. Belterületbe vonás nem szükséges a terület gazdasági területként történő igénybevételéhez. Amennyiben a kitaposott, de nem kiszabályozott út megtartása indokolt, akkor annak kiszabályozása szükséges. Amennyiben a kérelem lakóterületté történő átminősítésre vonatkozott, akkor a kérelmet nem javaslok támogatni. A gazdasági területek közé szigetszerűen ékelődő új lakóterület későbbi konfliktusforráshoz vezethet, szembe megy a szakmai érvekkel. Ezzel a javaslattal Kuntner Ferenc főépítész egyetértett.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:



Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
107/2026. (VIII.24.) Határozata
Mogyoróssy Pantaleon kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2125, 2126 hrsz-ú területek belterületbe vonását nem támogatja.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző
Határidő: 2026. szeptember 10.

21. Borsodi Kitti kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, az 1453/3. hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a kérelmező, aki a hátsó kert határvonalát kéri hátrébb tenni, hogy feljebb vihesse az épületét. Javaslat: A hátsókerti határvonal módosítása támogatható.
- Kuntner Ferenc főépítész javaslata: Javaslom az utcában kialakult állapot figyelembe véve a hátsókerti határvonalat 40 m-ben meghatározni

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
108/2026. (VIII.24.) Határozata
Borsodi Kitti kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Borsodi Kitti által benyújtott NY/1455-21/2026. iktatószámú lakossági kérelmét támogatja.
A hátsókerti építési határvonal az előkerti építési határvonaltól 40 m-re kerül meghatározásra.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző
Határidő: 2026. szeptember 10.

22. Szabó Imre kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, a kérelmező általános észrevételeket tett közlekedés vonatkozásában, az észrevételek hasznosak, azt javasolja, hogy a képviselő-testület ezeket vegye figyelembe a felülvizsgálat során, mellyel Kuntner Ferenc főépítész egyetértett.



Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
109/2026. (VIII.24.) Határozata
Szabó Imre kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Szabó Imre által benyújtott NY/1455-22/2026. iktatószámú lakossági javaslatait megismerte, azokat kéri a tervező által a szakmai irányelvek betartása mellett figyelembe venni.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző
Határidő: 2026. szeptember 10.

23. Horváth Zoltán kérelme

- Németh Eszter településtervező egy konkrét telekre terveznek házat, és ott szembesültek a HÉSZ-nek azon szabályával, hogy 4,5 méteres magasságot szabályoz, a javaslata ennek a magasságnak a növelése. Javaslat: A beépítési magasság felülvizsgálata javasolt. A TÉKA szerint már párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja szabályozható. Az értékek meghatározásánál a kialakult állapot figyelembevétele javasolt. Ezzel a főépítész egyetértett.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
110/2026. (VIII.24.) Határozata
Horváth Zoltán kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Horváth Zoltán által benyújtott NY/1455-23/2026. iktatószámú lakossági kérelmét támogatja.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző
Határidő: 2026. szeptember 10.

24. Wenhard Mónika kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, hasonlóan Szabó Imre kérelméhez, ebben is általánosságban vannak észrevételek, javaslatok megfogalmazva, melyeket javasol megismertetni a képviselő-testülettel, illetve figyelembe venni. Falusias lakóterületen a TÉKA szerint a minimálisan kialakítható teleknagyság 900 m², a partner által javasolt 1000 m² támogatható a telkek elaprózódása elkerülése végett. Az áttört kerítés előírása lakóterületeken támogatható, a belátás zöldsövény telepítésével is gátolható. A csapadékvíz elvezetési tanulmány eredménye a rendezési tervbe átépítésre kerül. A meglévő utak szabályozási szélességének növelése csak indokolt esetben javasolt, de az új utak szélességének megválasztásánál a gyalogos-kerékpáros forgalom levezetésének biztosítását előtérbe kell helyezni, amennyiben a domborzati adottságok lehetővé teszik. A főépítész véleménye ezzel megegyező.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
111/2026. (VIII.24.) Határozata
Wenhard Mónika kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Wenhard Mónika partner által benyújtott NY/1455-24/2026. iktatószámú lakossági javaslatait megismerte, azokat kéri a tervező által a szakmai irányelvek betartása mellett figyelembe venni.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző
Határidő: 2026. szeptember 10.

25. Berényi Adrienn, Csiba Dénes, Csiba Benjámin kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, ez nem rendezési tervet érintő kérdés, így döntést hozni nem szükséges.

26. Szelényi Attila Ernő kérelme

- Németh Eszter településtervező ismertette a kérelmet, mely a 064/11, 0106/20, 0106/21, 0106/22, 0106/19 hrsz.-ú ingatlanok átminősítésére vonatkozik. Javaslat: A terület új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár. Ennek jogszabályi feltételei szigorúak, az írásos előterjesztésben részletesen kifejtésre kerültek. A kérelem elbírálásához a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 19.§ (1) bekezdés értelmében telepítési tanulmányterv készítése szükséges.
- Kuntner Ferenc főépítész egyetértett a javaslattal.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.



A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
112/2026. (VIII.24.) Határozata
Szelényi Attila Ernő kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Szelényi Attila Ernő partner által benyújtott NY/1455-27/2026. iktatószámú lakossági kérelmét elviekben támogatja.

A kérelem végleges elbírálásához a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 19.§ (1) bekezdés értelmében telepítési tanulmányterv készítése szükséges 2026. október 31-ig, mely határidő jogvesztő!

A telepítési tanulmányterv elkészítésének költsége a kérelmezőt terheli.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

27. Farkas -Varga Melinda kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, ez forgalomtechnikai kérdés, nem a rendezési tervet érinti. A Petőfi Sándor utca 45. szám után a tervezett lakó fejlesztési terület gépjárművel történő megközelítését kérik gátolni zsákutca kialakításával. A beadvány forgalomtechnikai kérdéskör. A szabályozási vonal változatlanul tartása mellett az önkormányzatnak mint útkeszelőnek van joga forgalomtechnikai szabályozásra (fizikai akadály kihelyezésével zsákutca forgalomszabályozásra, vagy akár egyirányúsításra.) A szabályozási vonalakat javasolt továbbra is fenntartani, de a fejlesztés indulásakor az önkormányzat forgalomtechnikai szabályozással meghatározhatja az építési forgalom irányát.

28. Györe Alajos kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, a Táncsics utca végén a lakóotthon melletti ingatlant érinti. A szabályozási vonal felülvizsgálata javasolt a földmérő által történt felmérés alapján a kialakult állapot figyelembevételével. A szabályozási vonalat a kerítés vonalára javasolt áthelyezni. Ezzel Kuntner Ferenc főépítész egyetértett.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:



Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
113/2026. (VIII.24.) Határozata
Györe Alajos kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Györe Alajos partner által benyújtott NY/2707-1/2025. iktatószámú lakossági kérelmét az alábbiak szerint támogatja:

A szabályozási vonal felülvizsgálata javasolt a földmérő által történt felmérés alapján a kialakult állapot figyelembevételével. A szabályozási vonalat, amennyiben a telekhatártól eltér a kerítés vonalára javasolt áthelyezni.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző
Határidő: 2026. szeptember 10.

29. Virág Eszter és Virág Zsolt kérelme

- Németh Eszter településtervező ismertette a kérelmet, mely a 0118/23 hrsz-ú ingatlan átminősítését kéri gazdasági területté. Jelenleg ez a terület részben temetőbővítés, részben gazdasági terület besorolásban van. Itt a fejlesztéshez TRSZ kötése kötelező az önkormányzattal. Javaslat: A hatályos szabályozás szerint részben a temető hosszú távú bővíthetősége miatt különleges temető övezetbe, részben kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe, részben a két területet elválasztó védőerdő övezetbe tartozik. A terület Gksz övezetbe tartozó telekrészének gazdasági területként történő felhasználása a hatályos terv alapján most is lehetséges.
- Kuntner Ferenc főépítész elmondta, ez tipikusan olyan kérelem, ami nem igényel rendezési terv módosítást, egyszerűen be kell tartani a jelenleg hatályos rendeletek és TRSZ-t kell kötni az önkormányzattal.
- Pohárnik Jánosné képviselő jelezte a temetőbővítés nem évtizedes kérdés, hanem hamarosan aktuális lesz, javasolta, az maradjon temető bővítésére továbbra is kijelölve.

Mivel több kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
114/2026. (VIII.24.) Határozata
Virág Eszter és Virág Zsolt kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Virág Eszter és Virág Zsolt által benyújtott NY/5427-1/2025. iktatószámú lakossági kérelmét megismerte.

A terület Gksz övezetbe tartozó telekrészének gazdasági területként történő felhasználása a hatályos terv alapján most is lehetséges

A településtervben a hatályos szabályozás szerinti övezeti besorolást jelölje a tervező.



A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

30. Friedman Józsefné kérelme

- Németh Eszter településtervező jelente, tanya kijelölését kérte hegyi területen a kérelmező. Ez Józsa Tivadaréhoz hasonló. Azt nem támogatta a képviselő-testület és ez a terület is hegyen helyezkedik el.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában azzal, hogy nem javasolja a kérelmet támogatni a képviselő-testület.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 4 igen 1 nem 1 tartózkodás szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének

115/2026. (VIII.24.) Határozata

Friedman Józsefné kérelemének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testülete Friedmann Józsefné partner által benyújtott lakossági kérelmet nem támogatja.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

31. Székely Dániel kérelme

- Németh Eszter településtervező elmondta, a kérelem 2447-es ingatlanra vonatkozik, mely részben településüzemeltetési, részben rendezési tervet érintő kérelem. A hétvégi házas üdülőbe történő átminősítését kérte a területnek. Arra hivatkozik, hogy a terület túloldalán hétvégi házas területek vannak jelenleg is. Itt is a törvényi megfelelést kell először vizsgálni. Ez a területe a település közigazgatási területétől 250 méteren belül helyezkedik el. Ennek okán nem lehet új beépítésre szánt területet kijelölni, a kérelemnek törvényi akadálya van.

Mivel kérdés nem hangzott el, a polgármester szavazást rendelt el a napirendi pont tárgyában.

A szavazásban részt vevők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal meghozta alábbi határozatát:

Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
116/2026. (VIII.24.) Határozata
Székely Dániel kérelmének elbírálásáról

Nyúl Község Önkormányzata képviselő-testülete Székely Dániel partner által benyújtott lakossági kérelmét nem támogatja.

A terület a közigazgatási határától számított 250 m-en belül helyezkedik el. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdése értelmében a terület átminősítésének törvényi akadálya van.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a határozatban foglaltakról a határozati kivonat megküldésével a kérelmezőt értesítse.

Felelős: Németh Dóra jegyző

Határidő: 2026. szeptember 10.

A határozathozatalt követően **Csizmadia József lakos** kért szót, és jelezte, 2022. évben alakult egy bizottság a hegy védelme érdekében, mely bizottság 13 javaslatot fogalmazott meg. Kérte, hogy ezen javaslatokat a képviselő-testület a felülvizsgálat során vegye figyelembe. Ezt követően nehezményezte, hogy az önkormányzat nem biztosít lehetőséget állampolgári hozzászólásra az egyes napirendi pontoknál, kizárólag a napirendi pont kérelmezőjének. Véleménye szerint, ami közvetetten is érinti egy jelenlévőt, akkor is biztosítani kellene ezt a lehetőséget még a döntést megelőzően, nem csak a döntést követően.

Buzás Tiborné képviselő kérte, a jövőben a rendezési tervvel kapcsolatos napirendi pont tárgyalásánál a településfejlesztési bizottság külsős tagjai is kerüljenek meghívásra.

A képviselő-testületi ülés végén **Németh Dóra jegyző** jelezte a törvényes határidőn belül elkészül a jegyzőkönyv és ezt követően minden kérelmező értesítése a döntés megküldésével megtörténik.

Mivel egyéb javaslat, észrevétel, közérdekű bejelentés nem történt **Raff Tamás polgármester megköszönve minden jelenlévő munkáját 18.54 órakor a rendkívüli nyilvános képviselő-testületi ülést bezárta.**


Raff Tamás
polgármester




Németh Dóra
jegyző