

# Dozmat

község

## Településrendezési eszközök 7. számú módosítása Teljes eljárás

### Előzetes tájékoztatási szakasz tervdokumentáció

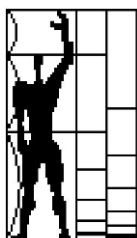
#### Megrendelő:



**Dozmat Község Önkormányzata**  
9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

Körjegyzőség Torony  
9791 Torony, Rohonci utca 6  
Tel.: +36 94/540-521  
E-mail: [onkormanyzat@toronynet.hu](mailto:onkormanyzat@toronynet.hu)

#### Tervező:



**MODULOR**  
**Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft**  
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244  
E-mail: [modulor.gergye@t-online.hu](mailto:modulor.gergye@t-online.hu)

2020. november 5.

**Dozmat**  
község

Településrendezési eszközök módosítása

**Megbízó:** Dozmat Község Önkormányzata  
9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

**Generáltervező:** MODULOR Mérnöki és Szaktanácsadó Kft.  
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Felelős tervező:

Gergye Péter  
TT/1 18-0204/2021

Energiagazd. tervező:

Lőrincz Imre  
IMPI KFT  
TV-T 180031  
TE-T 180031

Tel.rend. vízi közmű

Tel. rend. energia közmű:

Ügyvezető igazgató:

Gergye Péter  
MODULOR KFT

## TARTALOMJEGYZÉK

### Dozmat község Településrendezési Tervének módosításához

Főépítési feljegyzés, településfejlesztési döntés

## Településszerkezeti Terv módosítása

Szöveges munkarész - Jóváhagyandó

Szerkezeti terv leírása

I. Előzmények, kiindulási adatok

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai

II. Településfejlesztés, terület felhasználás

- 2.1. Lakóterületek érintő szabályozási előírás változás
- 2.2. Általános mezőgazdasági területet érintő változás
3. Közműellátás
4. Közlekedés
5. Tájrendezési munkarész, Táj- és természetvédelem
6. Biológiai aktivitásérték számítás
7. Környezetalakítás
8. Tűzvédelem
9. Örökségvédelmi fejezet

Tervlapok:

Jóváhagyandó:

1. sz. Településszerkezeti terv módosítása

M = 1 : 10 000

## IV. Helyi építési szabályzat módosítása

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

Tervlapok:

SZT/M-10. sz. Szabályozási Terv Belterület

M = 1 : 3 000

SZT/M-11. sz. Szabályozási Terv Külterület

M = 1 : 15 000



## Településfejlesztési döntés, főépítési feljegyzés



**Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete**  
9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

Jegyzőkönyvi kivonat

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. június 23. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
26/2020. (VI. 23.) határozata**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja és támogatja Kepenyés Etelka (5600 Békéscsaba, Zsilip utca 4.), Dr. Pölöskey Péter (9700 Szombathely, Verseny u. 2.), Bánfi András (9721 Gencsapáti, Vízköz u. 9.), és Bánfi Péter (9721 Gencsapáti, Vízköz u. 11.) alatti lakosok településrendezési terv módosítása iránti kérelmét az alábbiak szerint:**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja, és támogatja a Dozmat 130/18 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában beadott kérelmet, miszerint a telek minden határától (a víztározó felőli részt is beleértve) 10 méteren belül tilos minden építmény elhelyezése. A képviselő-testület hozzájárul, hogy a „telek be nem építhető része” fogalom kerül kijelölésre.
2. A településrendezési eljárás során felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.
3. A településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindítása kizárólag a fenti feltételek szabályozását tartalmazó háromoldalú – kérelmező, Modulor Kft., településtervező és Dozmat Község Önkormányzata – megállapodás megkötésével, aláírásával történhet. A lakossági, vállalkozási kérelemre induló településrendezési eszközök módosításának költségei a kérelmezőt terhelik, ahol a megbízó Dozmat Község Önkormányzata, a kérelmező pedig a költségviselő. Dozmat Község Önkormányzata a Modulor Kft.-t jelöli meg a lakossági, vállalkozási kérelmek alapján induló településrendezési eszközök módosításnak végrehajtására, a tervdokumentáció elkészítésére.

Felelős: Gombor György polgármester  
Határidő: Azonnal

**Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző



**Gombor György sk.**  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Dozmat, 2020. október 12.

  
**Dr. Scheid Eszter**  
jegyző





**Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete**  
9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

**Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. június 23. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
27/2020. (VI. 23.) határozata**

**Dozmat Község Önkormányzatának képviselő-testülete elfogadja és támogatja Mák Dorottya (9700 Szombathely, Semmelweis I. u. 15. II/21.) alatti lakos településrendezési terv módosítása iránti kérelmét az alábbiak szerint:**

1. Dozmat Község Önkormányzata elfogadta az 50/7 és 50/9 hrsz.-ú telkek építési övezeti előírásainak módosítása iránti kérelmét, mely szerint a minimális 3000 m<sup>2</sup> telekméret helyett 1500 m<sup>2</sup> történő csökkentésével a telkek kettéosztását biztosítja.
2. A kérelmezőnek a szennyvíz-csatorna hálózat rákötéséhez építési telkenként 230.000 forint összegű közműfejlesztési hozzájárulást (csatorna hozzájárulási díj) kell előzetesen befizetni az önkormányzat részére, a rákötés csak ezt követően történhet meg. Jelen kikötés a tervezett telekalakítás következtében kialakítandó új telkekre is vonatkozik.
3. A településrendezési eljárás során felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.
4. A településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindítása kizárólag a fenti feltételek szabályozását tartalmazó háromoldalú – kérelmező, Modulor Kft., településtervező és Dozmat Község Önkormányzata – megállapodás megkötésével, aláírásával történhet. A lakossági, vállalkozás általi kérelemre induló településrendezési eszközök módosításának költségei a kérelmezőt terhelik, ahol a megbízó Dozmat Község Önkormányzata, a kérelmező pedig a költségviselő. Dozmat Község Önkormányzata a Modulor Kft.-t jelöli meg a lakossági, vállalkozási kérelmek alapján induló településrendezési eszközök módosításnak végrehajtására, a tervdokumentáció elkészítésére.

Felelős: Gombor György polgármester  
Határidő: Azonnal

**Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Dozmat, 2020. október 12.



**Gombor György sk.**  
polgármester







**Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete**  
9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

**Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. június 23. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
28/2020. (VI. 23.) határozata**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja és támogatja Simon Balázs (9791 Dozmat, Lovas utca 19.) alatti lakos településrendezési terv módosítása iránti kérelmét az alábbiak szerint:**

1. Dozmat Község Önkormányzata elfogadta a 048/19 hrsz.-ú telek állattartás miatt mezőgazdasági birtokközpont kialakítását, valamint a jelenleg rét besorolású ingatlan erdőgazdálkodási besorolásról mezőgazdasági besorolásra történő módosítását.
2. A településrendezési eljárás során felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.
3. A településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindítása kizárólag a fenti feltételek szabályozását tartalmazó háromoldalú – kérelmező, Modulor Kft., településtervező és Dozmat Község Önkormányzata – megállapodás megkötésével, aláírásával történhet. A lakossági, vállalkozási kérelemre induló településrendezési eszközök módosításának költségei a kérelmezőt terhelik, ahol a megbízó Dozmat Község Önkormányzata, a kérelmező pedig a költségviselő. Dozmat Község Önkormányzata a Modulor Kft.-t jelöli meg a lakossági, vállalkozási kérelmek alapján induló településrendezési eszközök módosításnak végrehajtására, a tervdokumentáció elkészítésére.

Felelős: Gombor György polgármester  
Határidő: Azonnal

**Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző



**Gombor György sk.**  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.  
Dozmat, 2020. október 12.



## Főépítési Feljegyzés

Készült a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 3/C.§ adta felhatalmazás alapján -a 26/2020. (VI.23.); 27/2020. (VI.23.) számú és 28/2020. (VI.23.) önkormányzati döntések, mint Dozmat község településfejlesztési döntései szerint -, településrendezési eszközeinek módosításához.

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, amelyet a 2011-ben elfogadott településfejlesztési koncepció és azóta többször módosított településszerkezeti terv és szabályozási terv foglal magába.

A településfejlesztési koncepció, a településrendezési eszközök tartalmi felépítése a Kr. átmenti rendelkezései alapján 2021. december 31-ig alkalmazható, módosítható. A tartalmi felépítése készítésének időszakából adódóan nem egyezik a Kr. által új típusú településrendezési eszközök készítésére előírt metodikával.

A településen az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapota szerinti szabályozás alkalmazandó. A korábbi megalapozó munkarész a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet (továbbiakban Tr.) 3/A. §-ban foglaltak alapján nem használható fel, az új megalapozó munkarész tartalma a Tr. 45. § (2) bekezdés a) alpontja alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően, az OTÉK 3. § (3) bekezdés szerint került meghatározásra.

A változások célja

- 1.) sorszámú módosítás 27/2020.(VI.23.) számú településfejlesztési döntés alapján az 50/4 és a 50/7-8-9-10 hrsz ingatlanokat érintő építési övezetben a minimális telekméret 3000 m<sup>2</sup>-ről 1500 m<sup>2</sup>-re való csökkentése.
- 2.) sorszámú módosítás Dozmat 130/18 hrsz ingatlant érintő változás, telek be nem építhető részének kijelölése az ingatlan teljes területén a 26/2020.(VI.23.) településfejlesztési döntés szerint.
- 3.) sorszámú módosítás 048/19 hrsz ingatlanon birtokközpont kialakításának biztosítása, az ingatlan egy részén általános mezőgazdasági terület kijelölése a 28/2020.(VI.23.) számú településfejlesztési döntés alapján.

A Kr. 3/A.§ (3) bekezdése szerint: „(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 Kr. 16.§ (6) bekezdése szerint: „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 Kr. 9.§ (6) bekezdése alapján:

*(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.*

A Kr. 11.§ (4)-(6) bekezdései szerint:

*„(4) A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni*

*a) a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét, és*

*b) az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.*

*(5) A helyi építési szabályzat készítése esetén a korábbi megalapozó vizsgálat felhasználására a 3/A. § szerint van lehetőség. A településszerkezeti tervhez készített alátámasztó javaslat szükség szerint aktualizálva, kiegészítve felhasználható a (4) bekezdés szerinti munkarészekhez.*

*(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”*

A Kr. 9.§ (6) és Kr. 11.§ (4)-(6) bek. előírásai alapján Dozmat község településrendezési eszközeinek – meghatározott tömbterületek vonatkozásában – az alábbi módon és tartalommal kell elkészíteni:

A hatályos településszerkezeti tervlap a település adottságainak megfelelően ábrázolja a Kr. 4. melléklet szerinti rajzi elemeket. Nem tartalmazza a különleges intézkedést igénylő területek, a település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei, mivel ilyen intézkedések elrendelése nem szükséges a községre és tervezési területre vonatkozóan.

A szerkezeti terv leírása csak a tervezési területtel érintett változások tekintetében kiegészítésre készül. A részletezettsége a feladat és tömbterület méretével arányos. Nem készült a településrendezési eszközök módosításához a változások (beavatkozások és ütemezések) és települési területi mérleg mivel a módosítás vonatkozásában nem értelmezhető feladat meghatározást jelentett volna, illetve adatok nem állnak rendelkezésre. A terv felépítése a 4. melléklet sorrendjétől eltérhet.

A tartalmi elemeket és azok részletezettsége Dozmat község településrendezési eszközeinek módosításához:

*„1.1. Tervi előzmények*

*1.2. Hatályos rendezési tervek*

*1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai (a tervezési területet érintettségének rögzítésével)*

*1.4 Vas Megye Területrendezési Terve (a tervezési területet érintően)*

*2.1. Lakóterületek érintő szabályozási előírás változás (településfejlesztési döntésekben foglalt módosítások bemutatása 1-2 módosítás)*

*2.2. Általános mezőgazdasági területet érintő változás (3. sorszámú módosítás ismertetése 048/19 hrsz vonatkozásában)*

*3. Közműellátás (a változással érintett területek közműellátási munkarészeinek kiegészítése a feladat mértékében, aktuális közmű térképi részletek a tervezési területről)*

*4. Közlekedési területek (a változással érintett területek közlekedési munkarészt érdemben nem érintenek)*

*5. Tájrendezési munkarész, zöldterületek, természetvédelem (rögzíteni kell, hogy újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a tervezési területet érintően)*

*6. Biológia aktivitás érték számítás (újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a tervezési területet érintően, így a számítás elkészítésére sem kerül sor))*

*7. Környezetalakítás (tervezési területet érintően, aktuális ágazati jogszabályok bemutatása)*

*8. Tűzvédelem (tervezési területet érintően)*

*9. Örökségvédelem (tervezési területet érintő, vagy nem érintő műemléki, régészeti, helyi védelmi elemek rögzítése)”*

A helyi építési szabályzat a Kr. 5.mellékletétől eltér, mivel a hatályos HÉSZ felépítése más metodikát követ, új HÉSZ készítésére a tervező megbízást nem kapott, és Kr. 45. §-a alapján még módosítható. A HÉSZ módosítás a tervezési feladatot szolgálja és annak építésszabályozási eszköze.

Szombathely, 2020. október 6.



.....  
Puklerné Kovács Erika  
önkormányzati főépítész

## Településszerkezeti terv módosítása



**Dozmat község Önkormányzata képviselő-testületének  
/2020.( .) Kt határozata**

**Dozmat község településszerkezeti tervének módosításáról**

A képviselő-testület elfogadja a településszerkezeti tervet, a 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8. 10. §-a előírásainak megfelelően, az alábbiak szerint:

*Területhasználati változások*

**Külterületen**

Beépítésre nem szánt területek

Általános mezőgazdasági terület

- a) Gazdasági erdőterületből általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre a 048/19 hrsz „a” alrészlet területén.

**Biológiai aktivitási érték számítás**

A biológiai aktivitási érték számítását új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában nem kellett elkészíteni.

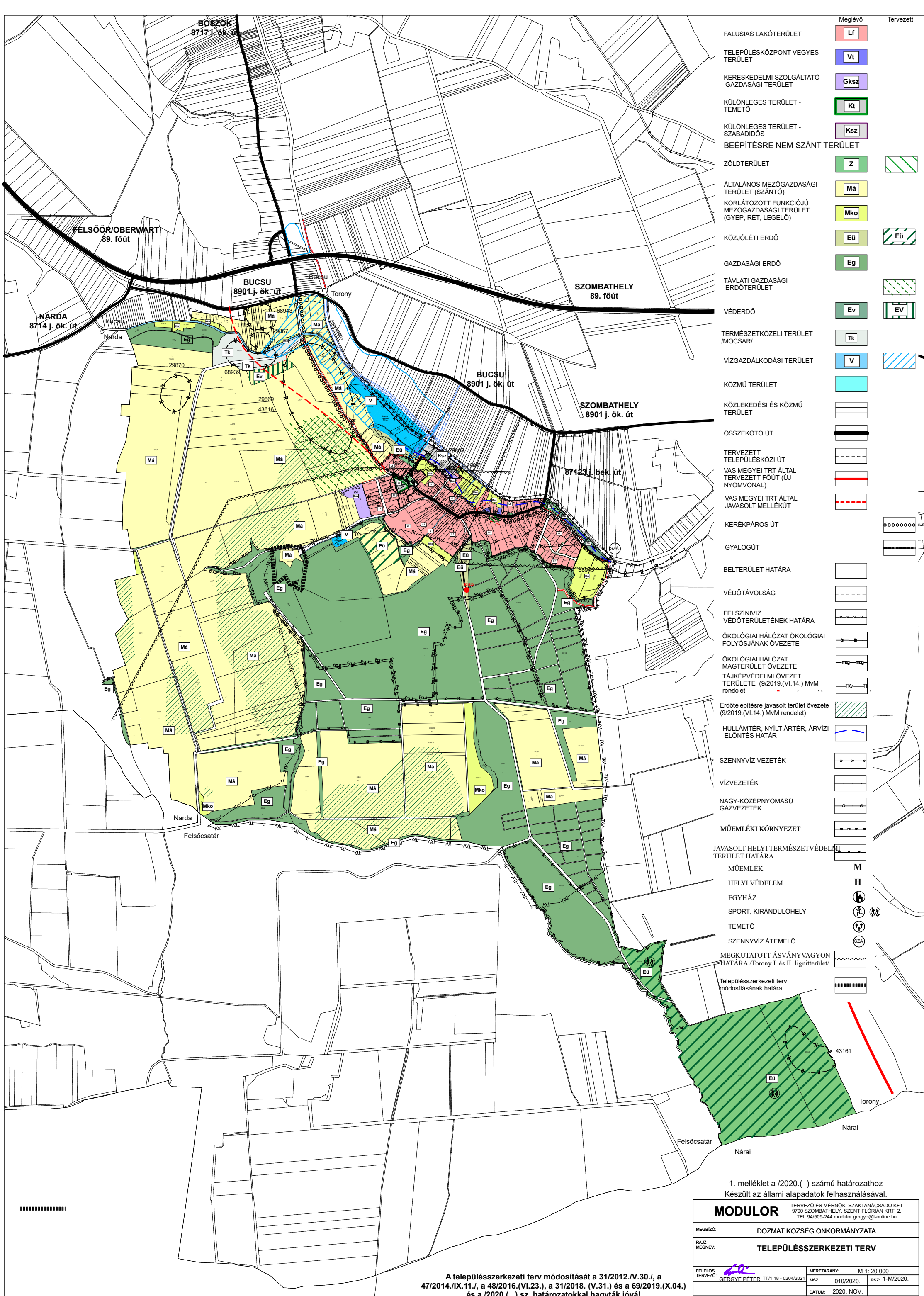
A településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarésze az 1.sz. Módosított Településszerkezeti terv és leírása.

(: Gombor György :)  
polgármester

(: Dr. Scheid Eszter :)  
jegyző

A kivonat hitelül:

(: Dr. Scheid Eszter :)  
jegyző



## Településszerkezeti terv módosításának leírása I.

### ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

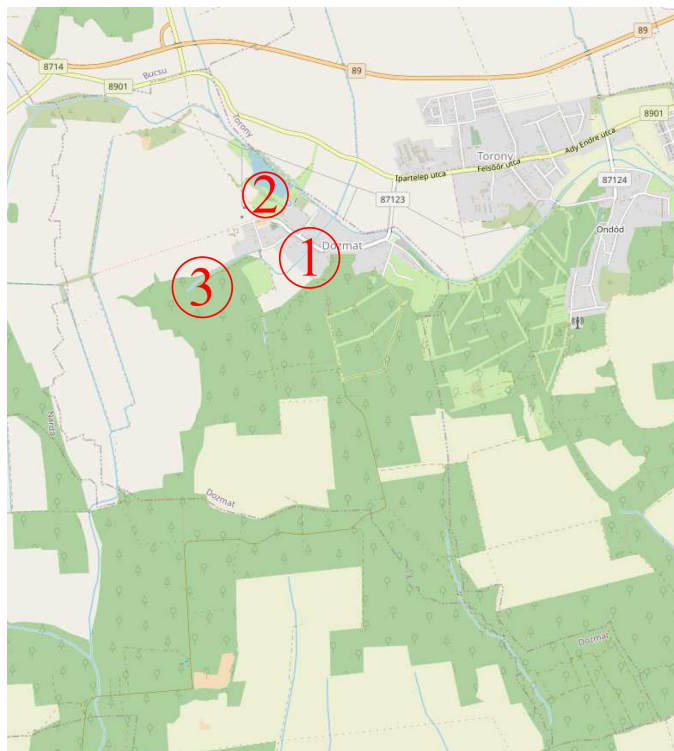
#### 1.1. Tervi előzmények:

2020 nyarán kezdődött el Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítása.

A módosítást a képviselő-testület 26/2020. (VI.23.); 27/2020. (VI.23.) számú és 28/2020. (VI.23.) számú településfejlesztési döntései tették szükségessé.

A változások célja

- 1.) sorszámú módosítás 27/2020.(VI.23.) számú településfejlesztési döntés alapján az 50/4 és a 50/7-8-9-10 hrsz ingatlanokat érintő építési övezetben a minimális telekméret 3000 m<sup>2</sup>-ről 1500 m<sup>2</sup>-re való csökkentése.
- 2.) sorszámú módosítás Dozmat 130/18 hrsz ingatlant érintő változás, telek be nem építhető részének kijelölése az ingatlan teljes területén a 26/2020.(VI.23.) településfejlesztési döntés szerint.
- 3.) sorszámú módosítás 048/19 hrsz ingatlanon birtokközpont kialakításának biztosítása, az ingatlan egy részén általános mezőgazdasági terület kijelölése a 28/2020.(VI.23.) számú településfejlesztési döntés alapján



A tervezési területek pozíciója

## **1.2. Hatályos rendezési tervek:**

A településszerkezeti tervben, az országos követelményeknek és a helyi sajátosságoknak az együttes figyelembevételével kell az egyes települési funkcióknak helyet biztosítani.

### A módosítás indoklása:

Dozmat község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2001-ben fogadta el a településrendezési terveit. A legutoljára végrehajtott 2012-es, a 2014-es és 2016-os bekövetkezett módosítások már tartalmazták a településfejlesztési koncepció újbóli elkészítését, a településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat (korábban településfejlesztési terv és szabályozási terv) kiegészítését.

A dinamikusan fejlődő település új igényei azonban szükségessé tették 2018-ban tervben bemutatott módon a településrendezési eszközök kisebb kiegészítését, pontosítását, életszerűséghez való igazítását, telekalakítások átvezetését.

Jelen eljárás során a 2018-as módosítások közül az 50/4, 50/7/8/9/10 hrsz ingatlanok esetében vált szükségessé újabb kiegészítésre. Továbbá szükségessé vált a 130/18 hrsz ingatlan előírásainak kiegészítése és telek bármintemű beépítésének kizárása érdekében, illetve a 048/19 hrsz ingatlanon birtokközpont terület kialakításához szükséges általános mezőgazdasági terület kijelölése és a szabályozási keretfeltételek biztosítása.

### Dozmat községre készült és ma is érvényben lévő rendezési tervek:

A településszerkezeti tervben, az országos követelményeknek és a helyi sajátosságoknak az együttes figyelembevételével kell az egyes települési funkcióknak helyet biztosítani.

- Dozmat Község Önkormányzata 23/1999.(V.17.) sz. számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el a Településfejlesztési Koncepciót. A településfejlesztési koncepciót a 28/2004.(X.18.) számú határozattal egészítették ki a bányászat tiltásával kapcsolatban. A 31/2012. /V.30./ számú határozattal teljesen új alapokra fektetett koncepciót fogadták a 2012-ben, így a településszerkezeti terv megalapozása biztosított.
- Dozmat Község Önkormányzata a településrendezési terv módosításának megkezdése előtt a 26/2020.(VI.23.), a 27/2020.(VI.23.) és a 28/2020.(VI.23.) számú képviselőtestületi határozat számmal fogadta el a településfejlesztési döntést, ezzel megalapozva a módosítást.

### Módosítani kell településrendezési eszközt:

- Településszerkezeti tervet, amelyet a 23/2001.(VI.07.) sz. határozat fogadták el (VASI TÓRUS BT), módosították a 16/2005.(VI.22.) számú, a 31/2012. /V.30./, a 47/2014.(IX.11.), a 48/2016.(VI.23.), a 31/2018.(V.31.) és a 69/2019. (X.04.) számú határozatok.



- A helyi építési szabályzatot az 5/2001. (VI.07.) számú helyi rendelettel hagyták jóvá (Vasi Tórus Bt) és az 5/2004.(X.19.), a 8/2005.(IV.23.), a 6/2012.(V.31.), a 10/2014.(IX.12.), a 6/2016.(VI.30.), a 4/2018.(VI.05.) és a 7/2019.(X.07.) önkormányzati rendeletekkel módosították.

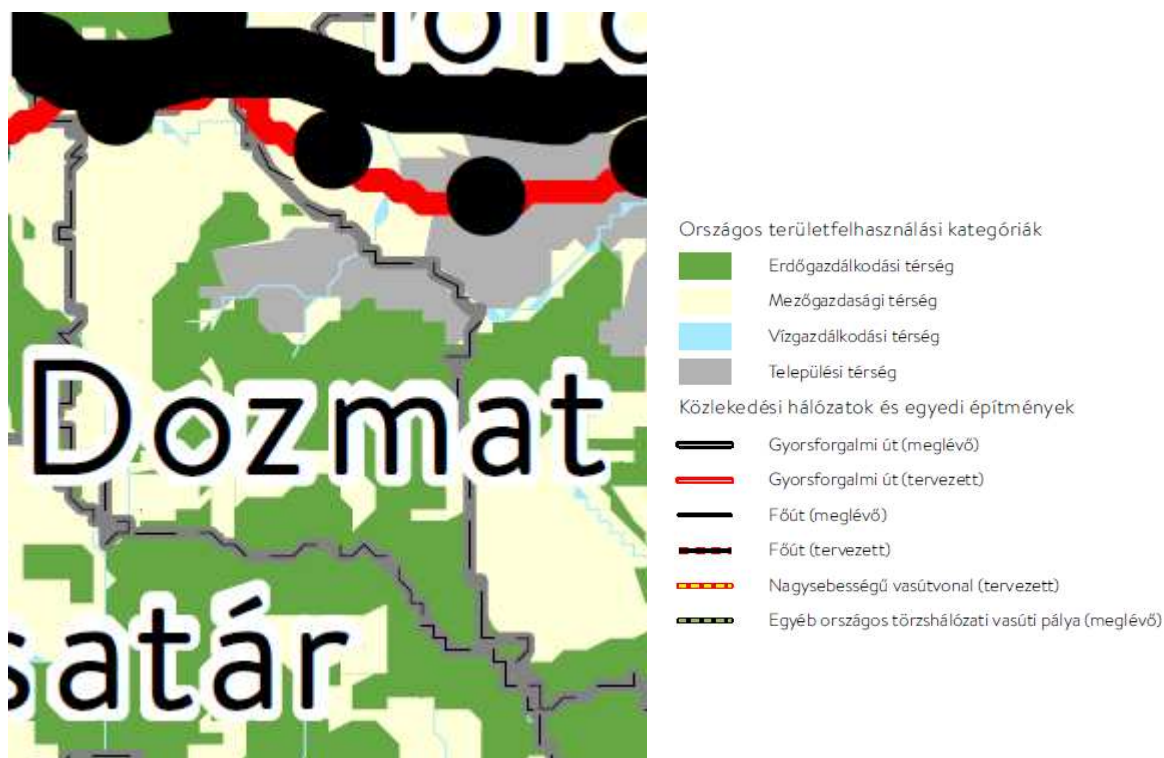
A település nem tartotta szükségesnek a lakóterület fejlesztéséhez a 2/2005.(I.11.) Korm. rendeletben rögzített hatástanulmány elkészítését.

### 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

#### Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

Dozmat község igazgatási területét érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezeti besorolások:

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - tartalmazza a városra vonatkozó övezeti rendszereket és infrastrukturális rendszereket:



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet -  
Az Ország Szerkezeti terve

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (nincs adat)		Módosított településszerkezeti terv (2020.)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	88,29	54,63 ha	61,88	54,63 ha	61,88
Erdőgazdálkodási térség	457,85 ha	377,8 ha	82,51 %	377,8 ha	82,51 %
Mezőgazdasági térség	307,36 ha	403,62 ha	131,31 %	403,62 ha	131,31 %

A község területének északi részét érinti az ökológiai hálózat magterületének övezete. A térségi övezet területe nem érinti a belterületi tervezési területeket. Az ökológiai hálózat magterületének övezete érinti viszont a 048/19 hrsz tervezési területet, ahol gazdasági erdőterület helyett a „a” R4 (rét) művelési ágú alrészletén általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre abból a célból, hogy az OTÉK előírásai szerinti feltételek megléte esetén birtokközpont alakítható legyen. A tényleges használat szerinti általános mezőgazdasági terület kijelölésének a MATRT előírásai szempontjából akadálya nincsen. Az ökológiai hálózat magterületének övezete 192,48 ha nagyságú, az ökológiai

hálózat ökológiai folyosójának övezete 100,39 ha-os. Az ökológiai hálózat puffterületének övezete nem érinti Dozmat község közigazgatási területét.

### **13. Ökológiai hálózat magterületének övezete**

**2018. évi CXXXIX. tv. „25. § (1)** Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben 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 veszélyezteti.

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

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei 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 magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a 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 magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

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



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

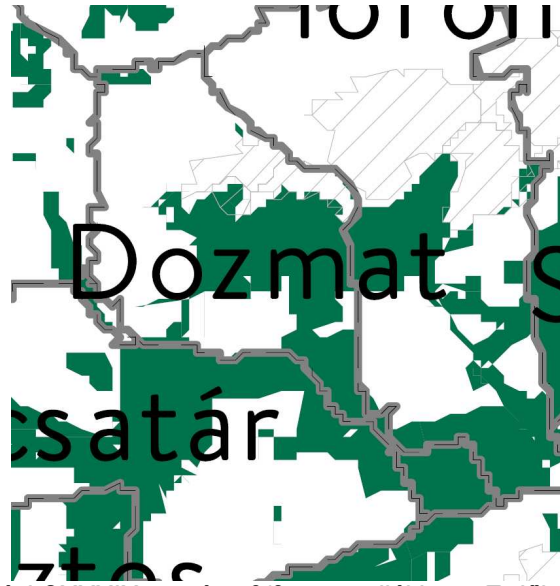
A község területét a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti.

### **2018. évi CXXXIX. tv. „16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete**

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



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



2018. évi CXXXIX. törvény-3/3. sz. melléklete - Erdők övezete

A község területét érinti az erdők övezete. A hatályos településszerkezeti terv a térségi övezettel legalább 90 %-ban lehatárolta az erdőterületek. Jelen településrendezési eszközök módosítása az erdők övezetét nem érinti. Az erdők övezetének térségi kiterjedése: 355,15 ha.

**Erdőtervezett területek Dozmaton:**



A tervezési területek: nem érintik az erdőtervezett területeket

**17. Erdők övezete**

2018. évi CXXXIX. tv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell



sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.




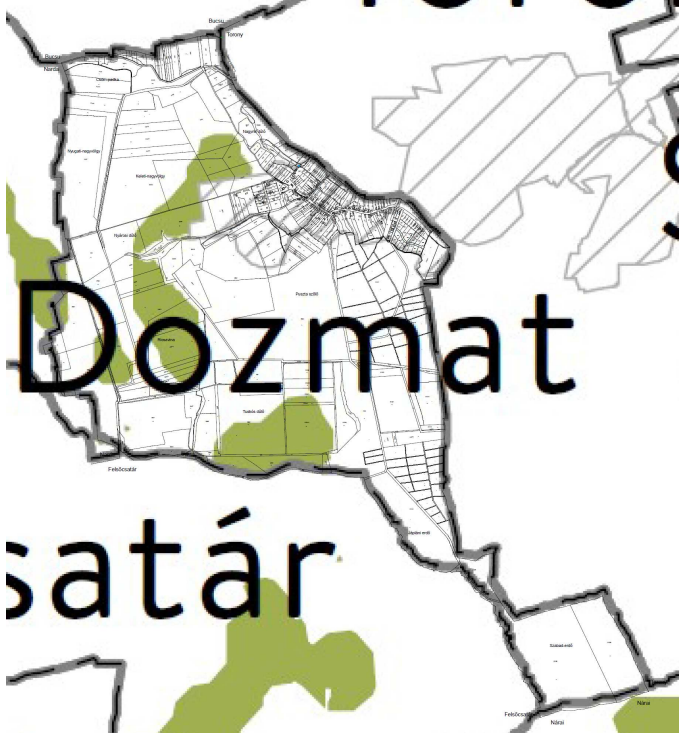
2018. évi CXXXIX. törvény-3/4. sz. melléklete - Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések

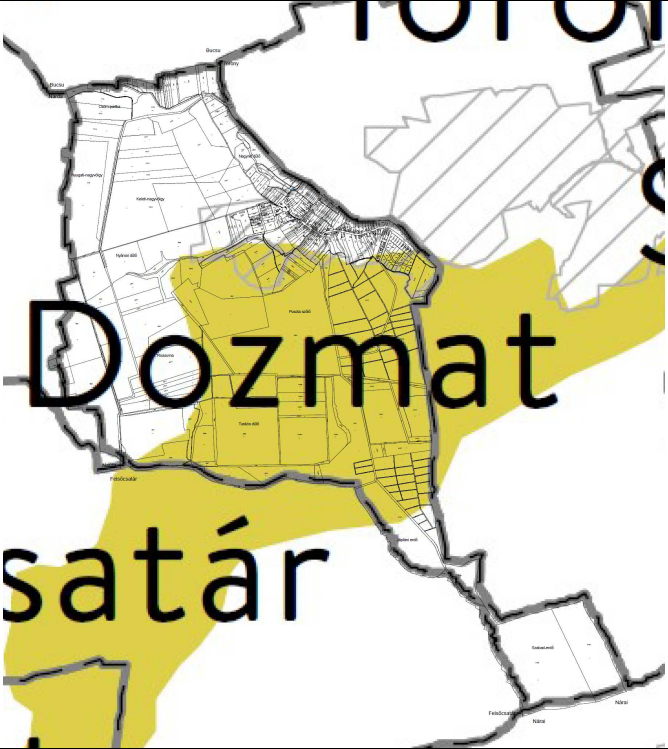

A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.





2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

A község területét nem érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	- ha	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	107,72 ha	

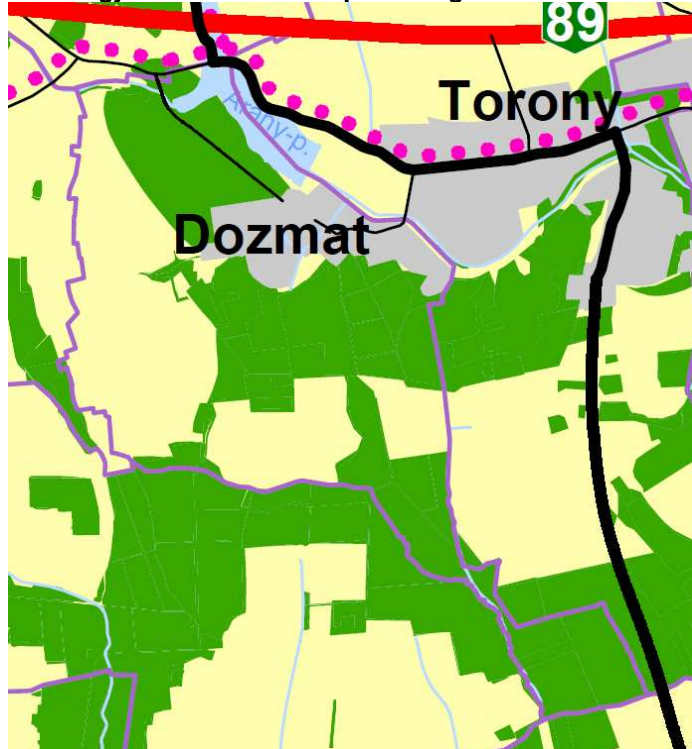
Tájképvédelmi terület övezete	Nem érinti	307,73 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti		

Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

**Vas megye területrendezési terve** (PESTTERV 2010. november 26-án elfogadva) Dozmat község területén az alábbi fejlesztéseket határozza el, illetve figyelembe veendő meglévő-megmaradó állapotot rögzíti:

***A) Területrendezési tervlap***

Vas megye TRT 1. sz. tervlap - Térségi Szerkezeti terv



- városias települési térség
- hagyományosan vidéki települési térség
- vegyes területfelhasználású térség
- építmények által igénybe vett térség
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- gyorsforgalmi út
- főút
- mellékút
- a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- egyéb országos törzshálózati vasútvonal
- vasúti mellékvonal
- térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
- térségi jelentőségű logisztikai központ

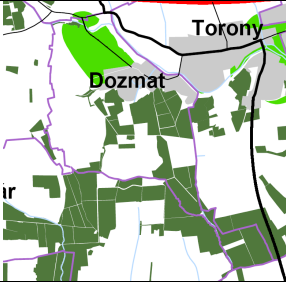
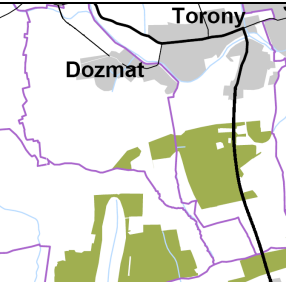
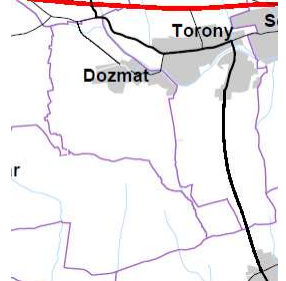
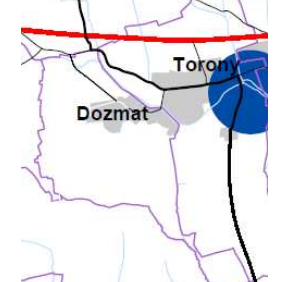
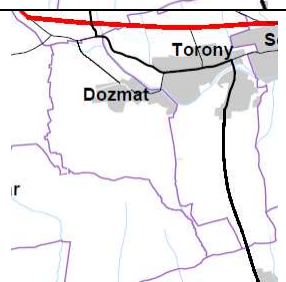
Vas megye térségi szerkezeti terve I. melléklet

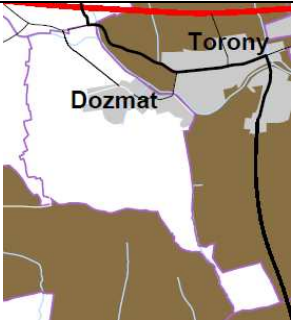

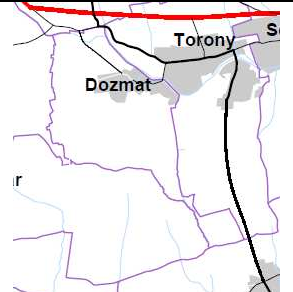
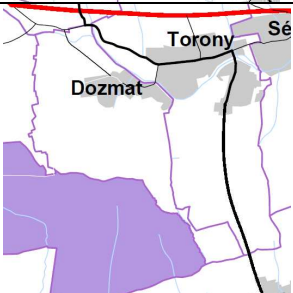
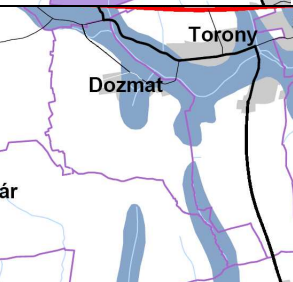
A településszerkezeti terv módosításával érintett terület a megyei területrendezési tervben hagyományos vidéki települési térségben található. A 2018. évi CXXXIX. tv. előírásainak megfelel.

### Megyei övezetek

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat övezet	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	Nem érinti	

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	Nem érinti	
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Lásd MATrT szerint	-
Térségi hulladéklerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete	Nem érinti	
Történeti települési térség	Nem érinti	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület	Nem érinti	
Felszíni vizek vízminőségvédelmi-védelmi vízgyűjtő terület övezete	Nem érinti	

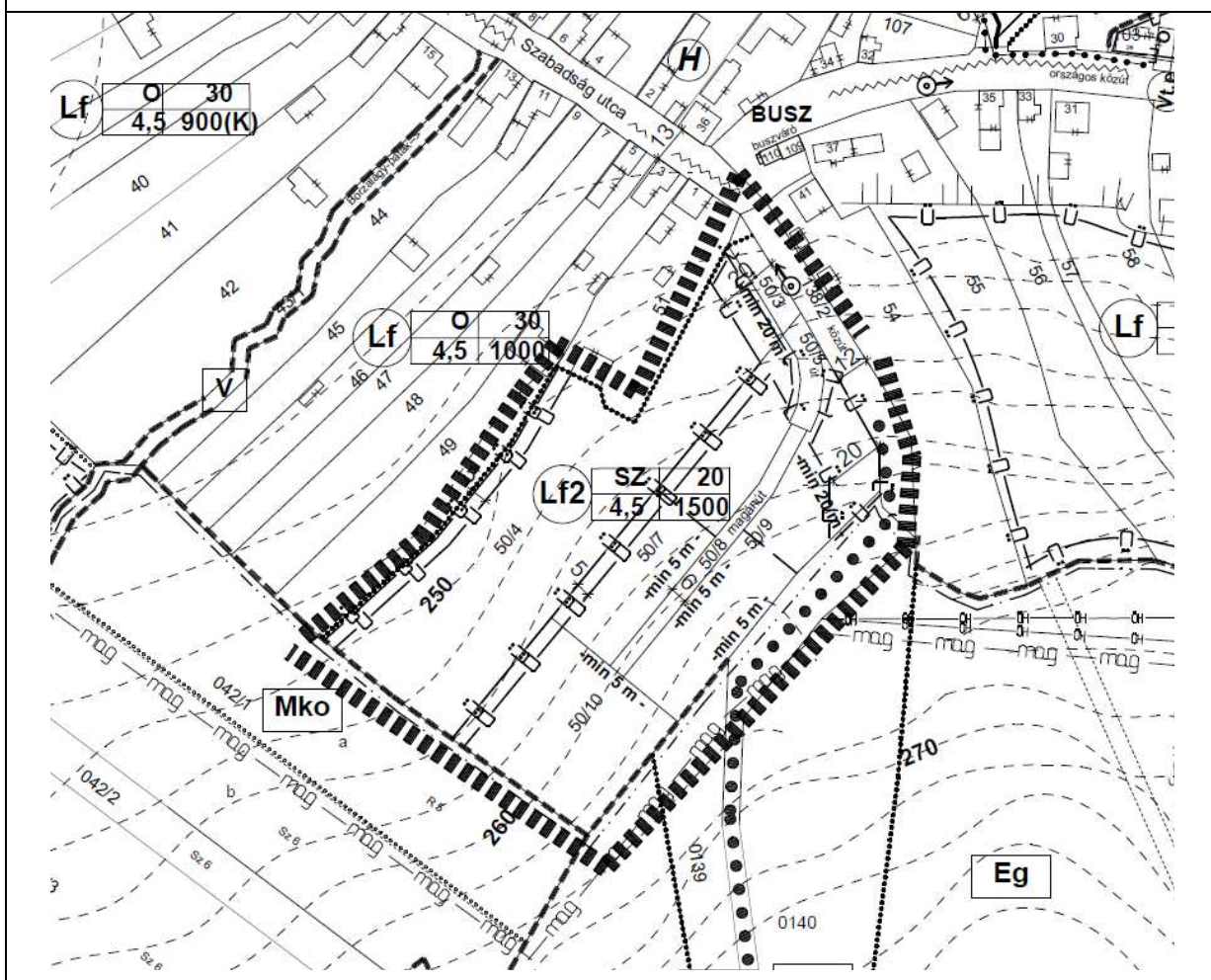
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	Nem érinti	
Együtt tervezhető térségek övezet	Hatályon kívül	
Nagyvízi meder, belvíz járta terület	Nem érinti	
Földtani veszélyforrás	Nem érinti	
Vízerózió övezete	Hatályon kívül	







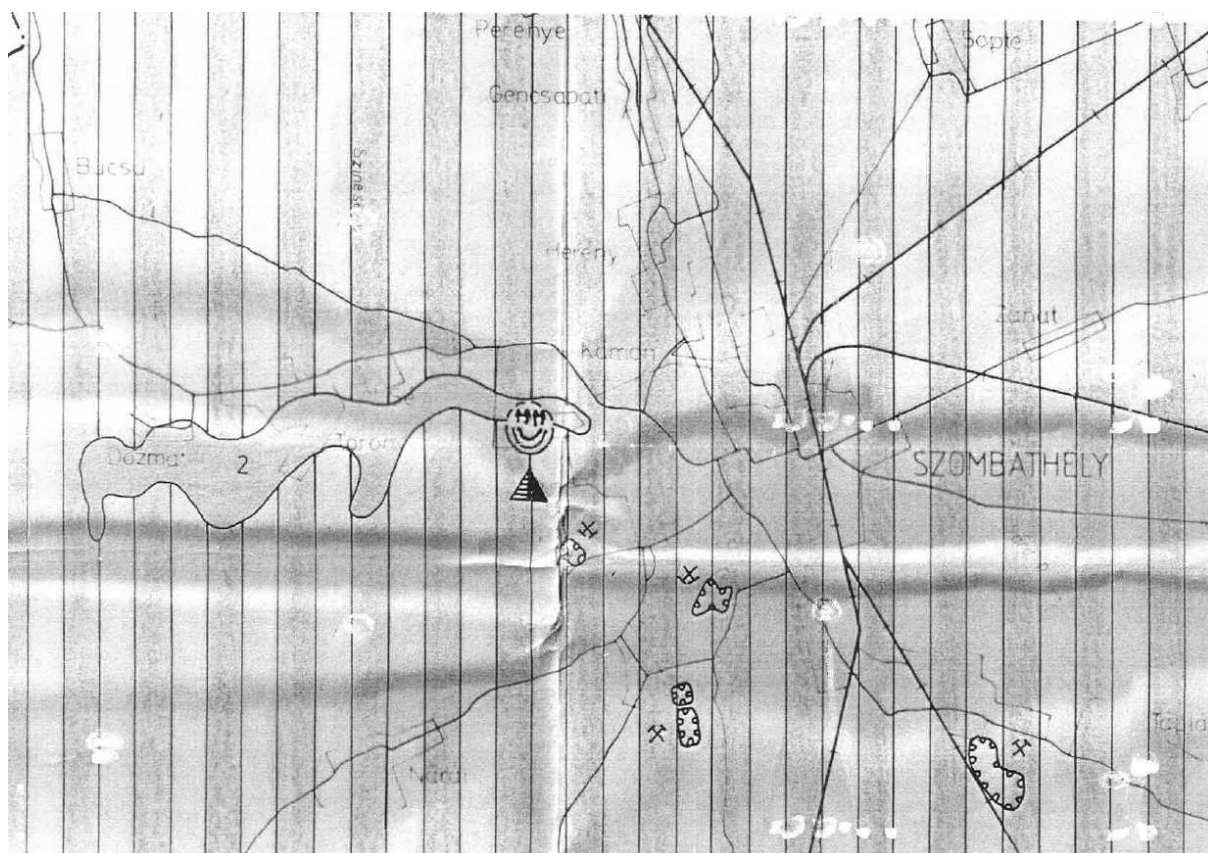
Javasolt szabályozási terv részlete



Balra a 50/7-10 hrsz ingatlanok területe



**Az 50/5 hrsz út és 50/7-10 hrsz ingatlanok látképe**



**Vas megye felszínmozgás-veszélyességi kataszteri térképe**

Dozmat község 50/3-50/10 hrsz tervezési területe a felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területén fekszik. Ezen területek olyan állapotukban stabil területek, amelyek nem megfelelő emberi beavatkozás hatására instabillá válhatnak, ezeken a területeken építési tevékenységet ajánlatos geotechnikai szakvélemény alapján végezni.



## 2. sorszámú módosítás

### Dozmat 130/18 hrsz ingatlant érintő változás 26/2020.(VI.23.) településfejlesztési döntés

#### Dozmat 130/18 hrsz zöldterületen a telek be nem építhető részének kijelölése

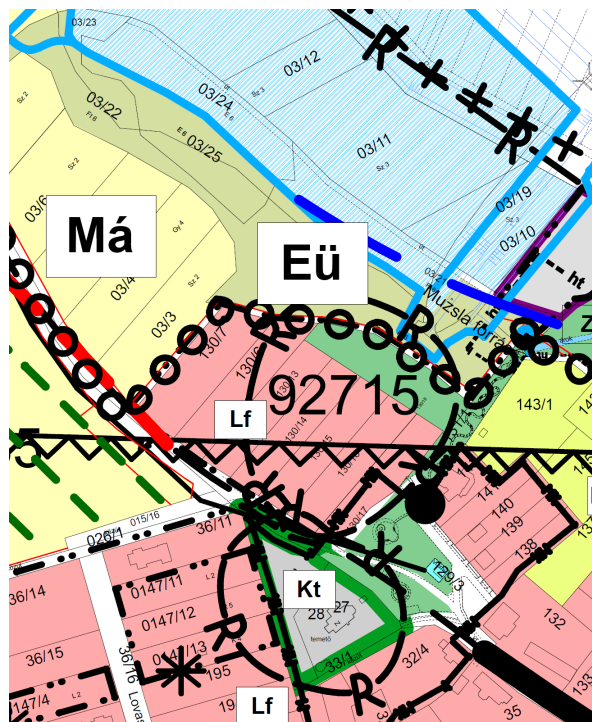
34/2017. (III.14.) településfejlesztési döntés 5. pontjaként, majd ez alapján 2017-ben kidolgozott és 31/2018.(V.31.) számú határozattal módosított településszerkezeti terv, 4/2018.(VI.05.) önkormányzati rendelettel módosított helyi építési szabályzat keretében került a 130/18 hrsz ingatlanon zöldterület kijelölésre. A kijelölés célja a domboldal további beépítésének korlátozása, az önkormányzati terület megtartása volt.

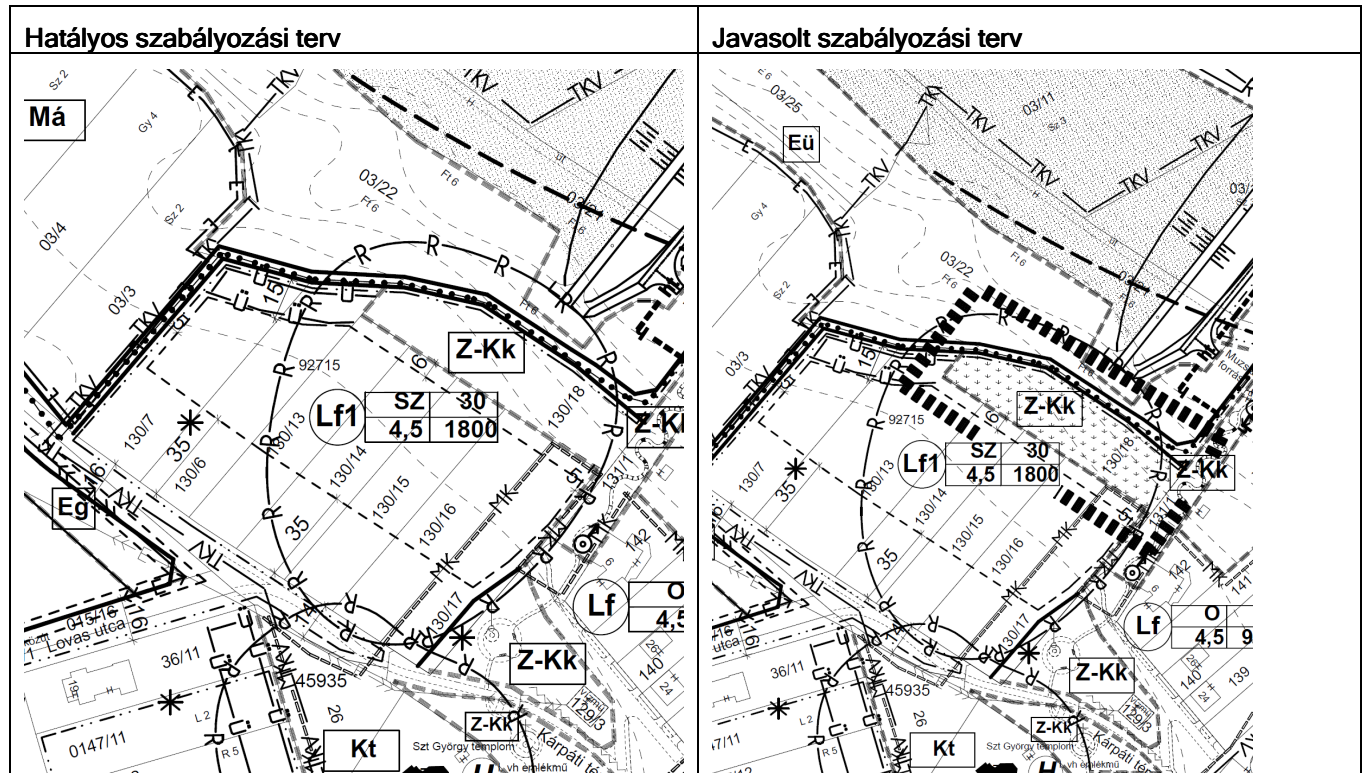
**Feladat:** 130/18 hrsz ingatlanon a telek teljes területén lakossági kérelem alapján a telek be nem építhető részének kijelölése. A módosítás oka, hogy a Kárpáti téren megvalósult és tervezett lakóházak, valamint elkészült víztározó közötti zónán belül további új beépítés semmilyen formában ne valósuljon a jövőben meg. A 130/18 hrsz terület megőrzése és zöldfelületként való fenntartása településképileg is a legkedvezőbb látványt eredményezi. A zöldterület azonban önmagában nem garancia arra, hogy a telken épületek, építmények megjelenjenek, ezért vált szükségessé a telek be nem építhető részének kijelölése is, megőrizve azáltal a terület zöldfelületi hasznosítását is.

**Érintett helyrajzi szám:** 130/18 hrsz

**Várható hatása:** A módosítás elősegíti a település zöldfelületi rendszerének fejlődését, a Muzsla forrás és környezetének bővítését, köz- és a jogos magánérdek figyelembevételével. A telek be nem építhető részének kijelölésével a jövőben bármilyen hasznosítás és építmény elhelyezés megakadályozható lesz, fenntartva ezzel a zöldfelületi használatot is.

#### Hatályos és változatlanul maradó településszerkezeti terv





A helyi építési szabályzat kiegészítésre kerül az új fogalommal: telek be nem építhető része.

A HÉSZ 13. §-a a következő (15) bekezdéssel egészül ki:

„(15) A szabályozási terven a telek be nem építhető részeként kijelölt területen építmény nem helyezhető el.”

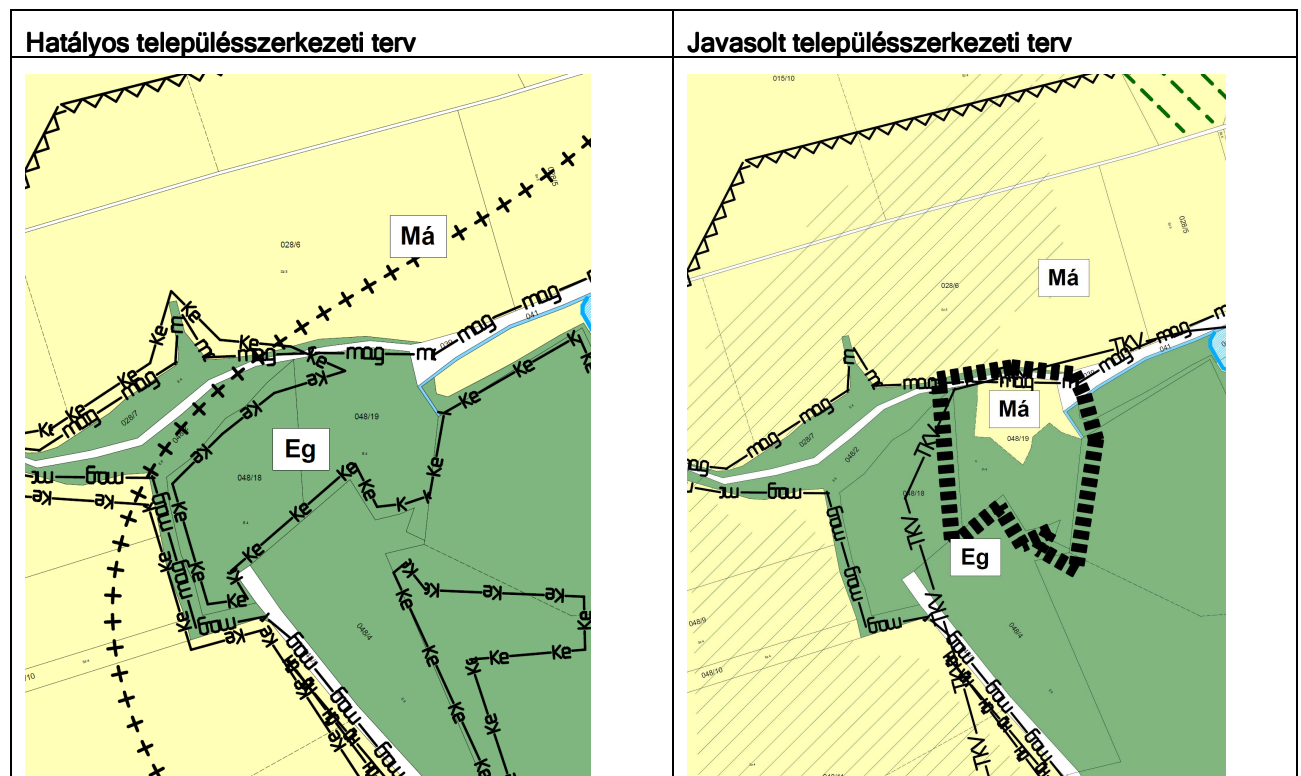
## 2.2. Általános mezőgazdasági területet érintő változás

### 3. sorszámú módosítás

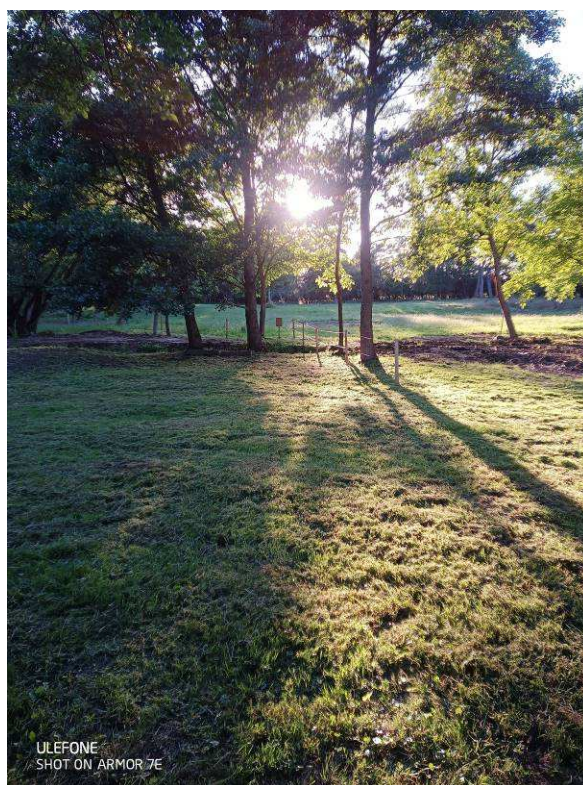
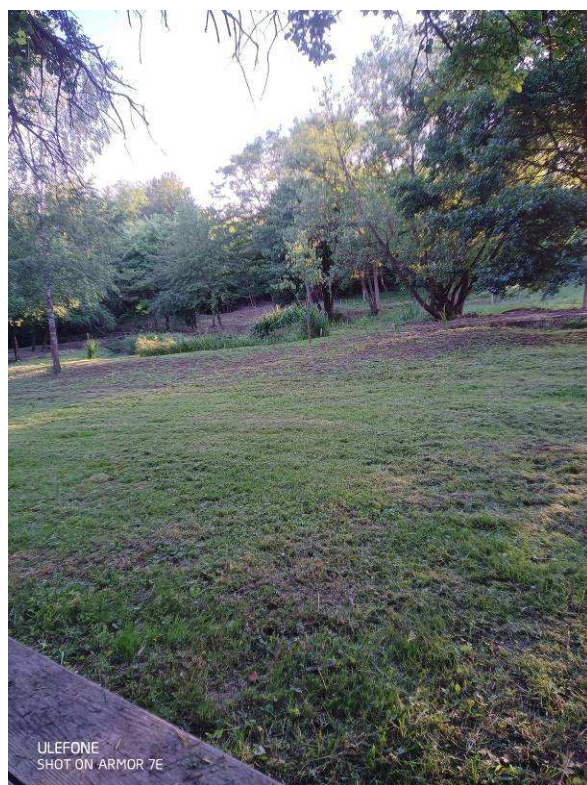
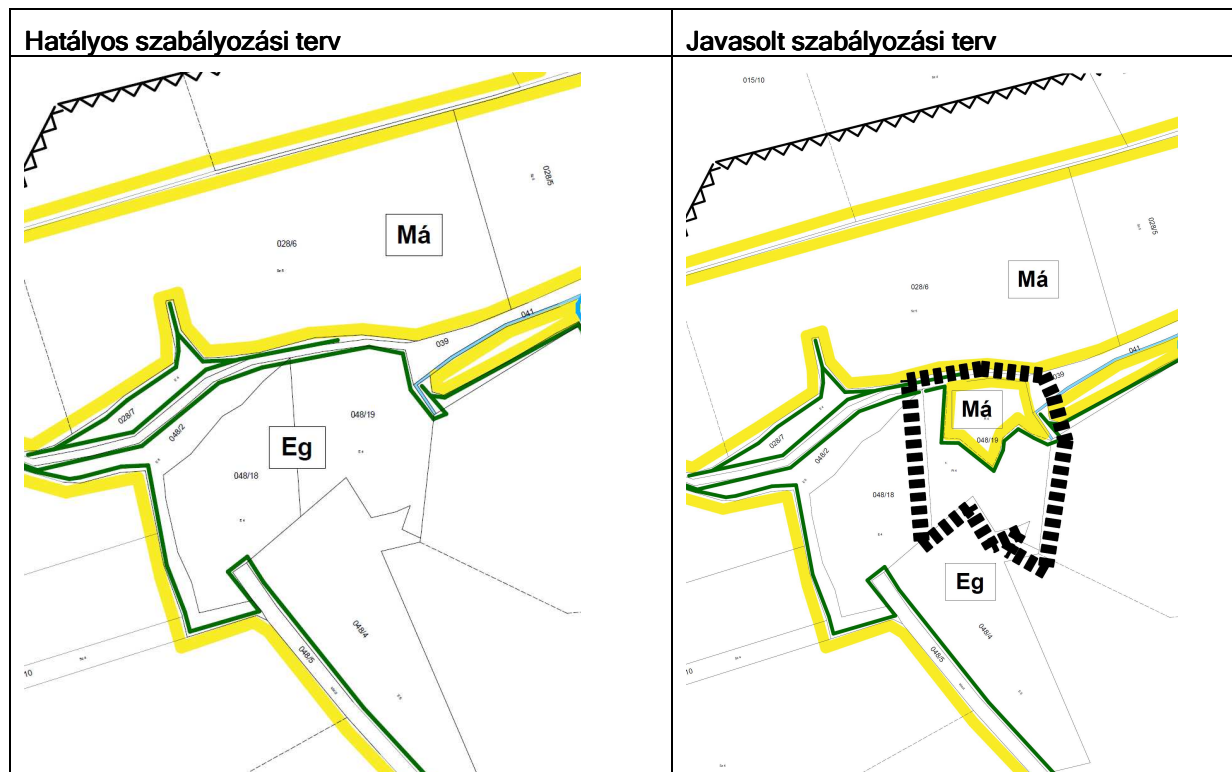
048/19 hrsz ingatlanon birtokközpont kialakításának biztosítása 28/2020.(VI.23.) számú településfejlesztési döntés alapján

A Dozmat 048/19 hrsz ingatlanon a művelési ágak rendezésére 2020. év elején sor került hatósági bizonyítvány, majd művelési ág változás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően. A művelési ág változás keretében a kialakult és tényleges használat alapján a 048/19 hrsz tervezési területen a nem fásított területrészek a tényleges állapot szerinti rét művelési ágú „a” alrészlet jött létre. Az „b” alrészlet fásított terület lett.

A réten állattartás folyik családi gazdaság keretében. A 048/19 hrsz a „a” R4 (rét) művelési ágú területrészt ennek megfelelően a tulajdonos és az önkormányzat közös kezdeményezése alapján általános mezőgazdasági területbe szeretnék besorolni. Az általános mezőgazdasági területen, amely eléri és meg is haladja az 1 ha-t az OTÉK előírásai szerinti birtokközpont létesítését szeretnénk biztosítani az OTÉK előírásai szerinti feltételek megléte esetén. A változás elősegíti a beépítésre szánt és lakott területektől távol a hagyományos állattartás fennmaradását, és megélhetést biztosít a gazdálkodó családnak. A változó életmód miatt a település belterületén a klasszikus állattartásnak lehetősége már nincsen, az konfliktusokkal teli a városias életmód térnyerésével. Mivel erre alkalmas és már állattartásra szolgáló terület a 048/19 hrsz, így kézenfekvő olyan helyen lehetővé tenni és elősegíteni a településre is egykor jellemző gazdálkodást, ahol ennek zavaró hatása nincsen.







A 048/19 hrsz ingatlanon tervezett telephely fényképe



### 3. Közműellátás

A község közműrendszerének fejlesztését a hatályos településrendezési eszközök teljes közművesítés előírása mellett tartalmazzák.



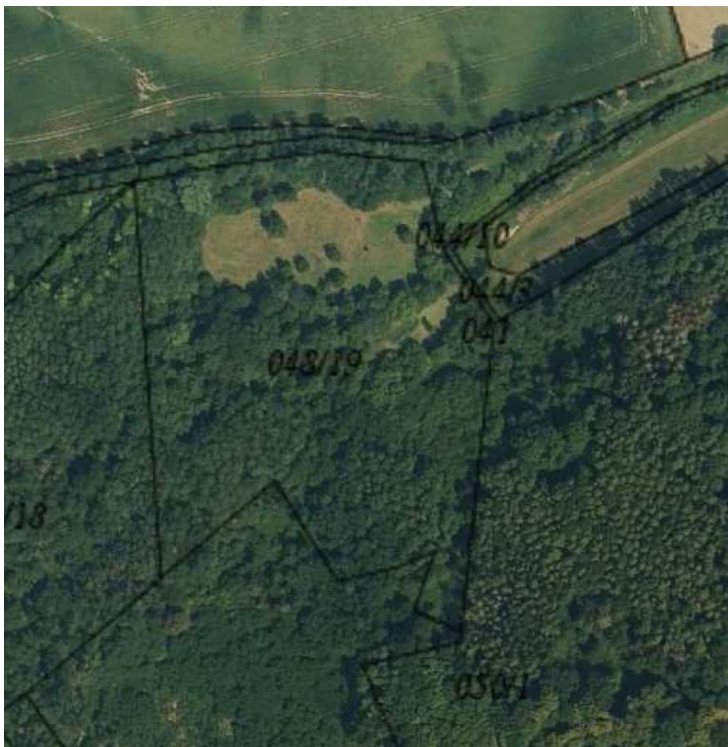
A Kárpáti tér közműellátása teljes körűen kiépült.



Az 50/4 és a korábbi 50/5-10 hrsz ingatlanok közműellátása érdekében a meglévő hálózatra csatlakozva, annak bővítéseként a közműellátás biztosítható

A közműhálózat kivitelezése tervezés és megvalósítási szakaszban volt 2020. őszén, a villamos kiefeszültség kivitelezése megtörtént.

A 048/19 hrsz esetében közműellátás nincsen kialakítva. Igény esetén korszerű közműpótlóval a közműellátás biztosítható: vízellátás saját kútból, szennyvíz korszerű közműpótló berendezéssel. A villamos energia saját forrásból (napenergia, generátor, stb...), vagy a hálózat bővítésével új hálózat kiépítésével biztosítható.



**A 048/19 hrsz terület nem rendelkezik közműellátással.**

#### **4. Közlekedés**

A település közlekedési rendszere és annak fejlesztése Dozmat község településrendezési tervében meghatározott hálózati rendszerekben lett rögzítve, legutóbb 2012-ben, 2014-ben, 2016-ban és 2018-ban is.

A korábbi 50/6 hrsz ingatlan felosztása során 6 m-es magánút kialakítása volt indokolt (a későbbi 50/8 hrsz magán út), mivel az önkormányzat döntése értelmében nem kíván közutat kialakítani a tervezett lakóterület felhasználása érdekében. A tervezet forgalom elől elzárt magánút 5 db telket tud legfeljebb kiszolgálni, mivel az építési övezeti előírás nem tesz lehetővé kisebb telkek osztását. a magánút előzménye a már meglévő 50/3 és 50/5 hrsz magánút. A magánutak kialakítását az indokolta, hogy a 138/2 hrsz önkormányzati kezelésben lévő útról a meredek terep miatt az 50/4 és 50/7-10 hrsz telkek közvetlenül nem közelíthetők meg. Jelenleg az 50/4-es telek kapuval elzárt, amihez tartozó magánút az 50/3 hrsz és sorompó védi a forgalom elől elzárt 50/8 hrsz magánutat. A sorompó az 50/5 hrsz dombon lévő vége előtt található.





**Az 50/3, 50/5 hrsz magánút fényképe 2019-ben sorompóval lezárva és az 50/8 hrsz 2020-ban, mint a közforgalom előtt elzárt magánút bejárata**

A 048/19 hrsz ingatlanon tervezett általános mezőgazdasági terület, birtokközpont megközelítése a 039 hrsz út és 36/10 hrsz út.

### **Parkolás**

Az egyes területfelhasználásokhoz tartozó funkciók alapján a parkolást az OTÉK 4.sz.melléklete szerinti minimálisan meghatározandó parkolók biztosításával kell megoldani.

A kerékpár tárolásához szükséges mennyiségű tárolók kialakításához az OTÉK 7.sz. melléklete 10.; 12-13. pont alapján szükséges minimális méretezést el kell végezni.

## **5. Tájrendezési munkarész, zöldterületek, természetvédelem**

Dozmat község érvényes településrendezési tervvel rendelkezik, amelyet 2001-ben fogadtak el. 2004-ben 2005-ben, 2014-ben, 2016-ban, 2018-ban és komplexen 2012-ben módosították.

Dozmat község igazgatási területén a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007.(VI.1.) FVM rendelet alapján a település területén található W8RA9-Q-12, W95A9-5-12, WR2X9-5-12, WUDJ9-5-12, WUEQ9-D-12 ÉS WUU9-C-12 azonosítóval rendelkező blokkok 2013. szeptember 1-től nitrátérzékenynek minősülnek.

A tervezett lakóterületi építési övezeti előírás pontosítása a tájrendezési munkarészt nem érinti.

### **Zöldterületek**

A községen belül a 130/18 hrsz zöldterületen cél az építmények elhelyezésének teljes tiltása. Ennek érdekében új fogalomként a telek be nem építhető része kerül kijelölésre, mivel a 2012. augusztus 6-ai OTÉK állapot alapján 2 %-os beépítettség mellett építmények elhelyezhetők lennének.

A további zöldterületeken egyéb változás nem tervezett.

Közegészségügyi szempontból a tervezett beültetési kötelezettség végrehajtása során tudatosan törekedni kell az allergén pollent termelő növények mellőzésére.

### **Természetvédelem**

A tervezési területek egyike sem érint országos vagy helyi természetvédelmi területet, ex-lege területet, vagy NATURA 2000 területet.

Az ökológiai hálózat magterületének övezete érinti viszont a 048/19 hrsz tervezési területet, ahol gazdasági erdőterület helyett a „a” R4 (rét) művelési ágú alrészletén általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre abból a célból, hogy az OTÉK előírásai szerinti feltételek megléte esetén birtokközpont alakítható legyen.

A MATRT-vel összhangban a területen új beépítésre szán terület nem kerül kialakításra. Háztartási kiserőmű vagy azt meghaladó kapacitású létesítmény, bányaterület nem kerül kijelölésre. Az általános mezőgazdasági terület kijelölése és használata összhangban van a MATRT-ben rögzített célokkal és előírásokkal.

## **6. Biológiai aktivitásérték számítása**

A számításnál a módosítással érintett terület átminősítés előtti - hatályos településrendezési terv szerint számított - biológiai aktivitási értékének összegét vettük alapul a továbbiakban, mint biztosítandó értéket. A 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján a biológiai aktivitásérték számítását nem kellett elvégezni.

## **7. Környezetalakítás**

Környezetvédelmi szempontból cél, hogy a megvalósítani kívánt területhasználatok, a hozzákapcsolódó létesítményekkel és azok funkcióival, valamint az infrastruktúra kialakítása révén a környezethasználat úgy legyen szervezhető és végezhető, hogy

- környezetszennyező vagy a környezetet veszélyeztető létesítmény kialakítására ne kerüljön sor,
- a tervezett fejlesztés a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- a környezetszennyezés megelőzhető legyen,
- kizárja a környezetkárosítást.

A tervezési területre hatályos rendezési terv környezetvédelmi munkarészában foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat továbbra is mérvadónak kell tekinteni. Néhány fontosabb előírást kiemeltünk, amelyeknek betartására különös hangsúlyt kell fektetni.

### **Levegőtisztaság-védelem**

A levegőminőségi állapotot az ipari, a közlekedési és a kommunális források együttes hatása határozza meg. Befolyásoló hatása van még a térségen kívüli emisszió forrásokból származó, és a területre érkező szennyezőanyagoknak, valamint a domborzati és meteorológiai viszonyoknak is.

Dozmat és térsége levegőminőség szempontjából kedvező adottságokkal rendelkezik. Az uralkodó északi, észak-nyugati szelek felé nyitott, mivel északi, északkeleti lejtésű domboldalon terül el jórészt, így az átszellőzése biztosított.

### **Értékelés**

Dozmat levegőtisztasági szempontból kedvező környezeti állapottal rendelkezik, a szennyezés mértéke nagyon csekély. Cél, ennek a kedvező állapotnak hosszútávú fenntartása. A tervezett módosítások következtében, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés nem várható.

### **Javaslatok**

Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok - a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

A módosítások következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni.

### **Javaslatok**

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet kell figyelembe venni.

Új tevékenységek engedélyezése és építési engedélyezési eljárások során a tervdokumentáció zajvédelmi munkarészt is tartalmazzon.

### **Talajvédelem**

A település igazgatási területe felszíni szennyeződésre érzékeny. A talajt elsősorban a község szántóin folytatott földművelésből érheti terhelés, illetve a szennyvízhálózatra nem kapcsolódó épületek kommunális szennyezéséből. Dozmat nem tartozik a nitrátérzékeny területek közé.

A tervezett fejlesztések a község belterületének további bővítésével nem járnak.

A Vas Megyei TrT övezeti lehatárolása alapján a település igazgatási területének bizonyos részei: a belterület nagyrésze, külterületen az Arany patak mente, valamint a községtől délre, illetve délkeletre lévő erdőterületek egyrésze vízerózióknak kitett terület övezetébe tartozik.

### **Javaslatok**

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani. Dozmaton az átlagos minőségű termőföld pl: szántók hektáronkénti aranykorona átlaga 18,90 Ak, ami annyit jelent, hogy 4. minőség besorolás szántók vagy annál jobbak tartoznak az átlagos, vagy annál jobbak közé.

A 048/19 hrsz esetében rét művelési ágban, R4 minőségi osztályba tartozó „a” alrészlet területe a használattal egyező területfelhasználásba kerül. A korábbi gazdasági erdőterületet ennek megfelelően általános mezőgazdasági területfelhasználást kap. A területen az OTÉK előírása szerinti feltételek megléte esetén birtokközpont is kialakítható.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj felhasználása csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehetséges.

A Tfv. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

### **Vízvédelem**

#### ***Felszíni és felszín alatti vizek***

Dozmat igazgatási területén északról dél felé haladva a következő vízfolyások találhatók: Arany patak, Molnárréti árok, Borzolágy patak. A módosítások közül az Arany-patakra tervezett víztározó, lakóterületi módosítások a felszíni vízfolyásokat közvetlenül nem érintik.

Dozmat község vízellátása kiépült, a Szombathely - Sé - Torony - Dozmat - Bucsú - Narda - Felsőcsatár -Vaskeresztes - Horvátlövő - Pornóapáti térségi vízellátó rendszer része.

Dozmat közigazgatási területét nem érinti felszín alatti vízbázis védőterülete, valamint nem érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezet sem.

A község közigazgatási területét a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn belül az Arany-patak és vízrendszere, valamint a Jáki-Sorok és vízrendszere, valamint Pornóapáti-patak víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül a Rába-Gyöngyös-vízgyűjtő porózus, az Észak-Dunántúl porózus termál, valamint a Rába-Gyöngyös-vízgyűjtő sekély porózus víztestek érintettek, ezekre a víztestekre a 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgálat 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók. A felsoroltakból a településrendezési eszközök módosítása a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területeket érinti: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn az

Arany-patak és vízrendszere, a felszín alatti víztestek vonatkozásában a Rába-Gyöngyös-vízgyűjtő porózus, valamint a Rába-Gyöngyös-vízgyűjtő sekély porózus felszín alatti víztestek, ezekre a víztestekre a 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgálat 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók.

### ***Csapadékvíz-elvezetés***

A belterületi csapadékvizek elvezetésére jobbra nyílt árkok szolgálnak. A belterületi csapadékvizek befogadója a község belterületét kettészelő Borzólágy patak, valamint az Arany patak.

### ***Szennyvízelvezetés***

A község kiépített szennyvízcsatorna hálózattal rendelkezik, amely a Bucsú-**Dozmat**- Torony- Sé regionális hálózat része. A rendszer a szombathelyi hálózathoz csatlakozik. A rendszerre kapcsolódó községek szennyvize a szombathelyi közműcsatornán keresztül a szombathelyi szennyvíztisztító telepre kerül. A tisztított szennyvíz végső befogadója a Rába folyó. A szennyvízcsatorna gravitációs rendszerrel készült, a mélypontokon szennyvízátemelők kerültek beépítésre. A szennyvízcsatorna kiépítettsége a község egészét lefedi. Az új beépítésre tervezett lakótelkek kialakítása során az egyes ingatlanok szennyvízvezetékére való csatlakozását biztosítani kell.

### ***Kommunális szilárd hulladék***

A szilárd kommunális hulladék gyűjtéséről és annak elszállításáról az önkormányzat gondoskodik. A háztartásból származó veszélyes hulladékok (fáradt olaj, festékes doboz, stb.) elszállítására ugyan van lehetőség, azonban az alapvető környezetvédelmi ismeretek illetve a környezettudatos gondolkodás hiánya miatt ezek nagyrésze a kommunális hulladéklerakó-telepen köt ki. A községben dögkút nincs, így a lakosságnál elhullott beteg állatokat, mint veszélyes hulladékot fehérjefeldolgozóba szállíttatják el.

### ***Értékelés***

A vízfolyások tekintetében a tervezett módosítások közül pár érinti az Arany patakot, illetve ahhoz kapcsolódik. A tervezett víztározó-tó az Arany patakon létesülne, a turisztikai fejlesztések egyrésze a patakhoz kapcsolódik. A felszín alatti vizekre a településen keletkező és szikkasztásra kerülő szennyvizek, valamint a szántóföldi művelés során használt vegyszerek jelentik a legnagyobb veszélyforrást.

### ***Javaslatok***

Cél a felszíni és felszínalatti vizeink megőrzése, mint élettér, mint ivóvízkészlet, mint környezeti erőforrás a jelenlegi és az elkövetkezendő generációk számára. A vízkészletek leghatékonyabb védelmét a fenntartható területhasználat biztosítja. Kiemelt feladat az élővizek tápanyag-terheltségének mérséklése. Vízta- karékosság, eső- és szürkevíz hasznosítás megvalósítása.

A használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendeletben foglaltakat be kell tartani. Új beépítésre szánt területek

megvalósításának feltétele a közcsonna-hálózat kiépítése. Új létesítmények, épületek engedélyezése is abba az esetben javasolt, ha a szennyvizek közcsonnába való vezetése biztosítható. A szennyvizek szikkasztását tiltani kell.

Új, egyedi szennyvízgyűjtő kialakítása tilos, a meglévő telkenkénti gyűjtőket és gödröket meg kell szüntetni.

Egyre nagyobb teret kell, hogy kapjon az ivóvízzel (mint természeti kincssel) való racionálisabb, tudatosabb gazdálkodás.

A hulladékok ideiglenes tárolását, különös tekintettel a veszélyes hulladékokra, kitűnő műszaki megoldással kell megoldani.

Az új beépítésre kijelölt területek is kapcsolódjanak be a szervezett hulladékgyűjtésbe. Különösen fontos lenne a szelektív hulladékgyűjtés mind nagyobb elterjedése - a kihelyezett konténer szigetek nagyobb kihasználása -, az esővíz és szürkevizek nagyobb mértékű hasznosítása.

A területen tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelését az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben foglaltak alapján kell végezni.

## **8. Tűzvédelem**

### **Tűzjelzés, vagyonvédelem**

Az Országos Területrendezési Terv polgári védelmi szempontból a III. katasztrófa veszélyeztetettségű osztályba sorolt településként definiálja a községet.

Az 54/2014.(XII.05.) BM rendeletben (továbbiakban: OTSZ) 6.§ (3) bekezdése alapján biztosítani kell az építmény környezetében a kijutáshoz, az építmény elhagyásához szükséges és alkalmas területet.

Az OTSZ 6.§ (5) bekezdése alapján -a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmény akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel, az építmény környezetében és az építményen belül a rendeltetésnek megfelelő oltóanyag-ellátást, továbbá a kockázattól függően az építmény környezetében a tűzoltó gépjárművek, technikai eszközök működéséhez, működtetéséhez szükséges és igénybe vehető területet.

### Tűzivíz ellátás

A községben az oltóvíz a meglévő vízvezeték hálózaton kiépített tűzcsapokról megoldott. Az oltóvíz biztosítását az OTSZ 71-78.§ és 82.§-ában leírtakra megfelelően kell biztosítani.

### Tűztávolság

Tűzvédelmi szempontból az építmények közötti legkisebb távolságot legalább az OTÉK 36.§-ba foglaltak szerint kell megtartani.

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait a 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Az OTSZ 17-18.§-a szabályozza a tűz áttérjedésének megakadályozására az épületek közötti minimális betartandó tűztávolságot.

#### Tűz kár elhárítás

A tűzoltási felvonulási út vonatkozásában az OTSZ 65-70.§-ában foglaltakat meg kell tartani.

Szombathelyen hivatásos tűzoltóság található kb. 15 km távolságban. Vonulási idő kb. 15-30 perc.

#### Riasztás

A tűzjelzés telefonon történik. A telefonhálózat lakóterületen már kiépült, nyilvános állomások lefedik a község területét.

## **9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI FEJEZET**

A település örökségvédelmi hatástanulmánya elkészült a 2001-ben teljesen megújult szerkezeti és szabályozási tervek alátámasztásaként.

Műemlékvédelem, helyi védelem:

A tervezett módosítások (048/19 hrsz, 130/18 hrsz, 50/4, 50/7-10 hrsz-ek vonatkozásában műemléket, műemlék, műemléki környezetét, helyi védett építményt nem érint.

Régészeti előhelyek:

Jelen rendezési terv módosítás ismert régészeti lelőhelyet nem érint. A régészeti lelőhely fekvő terület esetén a földmunkával járó beruházás esetén, a terület beépítése során a kulturális örökségvédelméről szóló 2001. évi LXIV tv-ben, valamint a mindenkorai végrehajtási rendeletében foglalt rendelkezéseket be kell tartani.

azonosító	megye	település	lelőhelyszám	név	HRSZ
29867	Vas	Dozmat	1	Csompatka-dűlő	09/8, 09/7, 09/6, 09/5, 09/4, 09/9, 09/10
29868	Vas	Dozmat	2	Nagyrét-dűlő	155/5, 155/6, 155/7, 155/8, 155/9, 155/10
29870	Vas	Dozmat	4	Nyugati Nagy Völgy-dűlő	013/7, 013/16
29871	Vas	Dozmat	5	Arany-patak melléke	154, 148, 155/10, 155/11, 155/12, 155/20, 155/13, 167/1, 167/3, 155/21, 155/22
43616	Vas	Dozmat	6	Kastélyhelyi dűlő	08, 03/16, 03/14, 03/15, 03/13, 015/6, 015/8, 015/7
68939	Vas	Dozmat	7	Nyárosi dűlő	014, 015/8, 010, 013/12
68943	Vas	Dozmat	8	Csompatka-dűlő II.	083/10, 09/11, 09/8, 09/7, 09/6, 09/5, 09/4, 09/9, 09/10



**Dozmat** Településrendezési eszközök 7. sz. módosítása előzetes tájékoztatási szakasz  
2020. november 5.

					155/4, 155/5, 155/6, 155/7, 155/8, 155/9, 155/10, 155/11, 155/12, 155/20, 193/1, 43/2, 155/19, 155/17, 181, 176/7, 155/18, 176/8, 176/1, 193/3, 193/4, 86, 187, 186, 184, 183, 182, 189, 80/1, 80/39, 190, 191, 192, 80/3, 80/38, 155/3, 03/14, 03/15, 03/13, 03/12, 03/11, 03/10, 270, 282/3, 282/4, 282/5, 286/52, 282/6, 286/53, 266, 268, 269, 075/3, 075/2, 066/10, 066/11, 066/7, 066/12, 066/14, 066/15, 066/13, 066/5, 066/4, 319/6, 518/1, 340, 314, 318, 319/5, 319/4, 319/2, 319/1, 544, 545, 560, 559, 557/6, 557/5, 076/4, 076/5, 076/6, 076/3, 076/2, 076/1, 075, 072/1, 072/2, 071, 077, 0139/3, 0138, 0137/4, 0137/2, 0137/1, 0137/3
68945	Vas	Dozmat	9	Római kori vízvezeték	
43161	Vas	Dozmat	10	Szabad erdő	0116/9
45935	Vas	Dozmat	11	Római katolikus templom	26, 32/1, 33/1, 32/2, 32/3, 32/4, 129/4, 28, 27, 0147/15, 0147/14, 0147/13, 0147/12
92795	Vas	Dozmat	12	Kárpáti tér	
92797	Vas	Dozmat	13	Muzsla-forrás	
43619	Vas	Narda	4	Urbéli erdő	0144/1, 0162, 0163/4, 039, 070/4, 058, 070/3, 059/1, 034, 059/5, 028/6, 048/2, 028/7, 048/19, 048/18, 059/4, 03, 026, 023/1, 06/35, 06/36, 06/60, 06/59, 011, 012/7, 033/1, 060/5, 062/5, 062/4, 061, 062/6, 057/10, 057/2, 060/6
45939	Vas	Torony	19	Hosszú dűlő	090/44, 090/45, 090/46, 093



## **IV. Fejezet**

### **SZABÁLYOZÁSI TERV**

**és**

### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

**Dozmat Község Önkormányzata**

9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Dozmat község Képviselő-testületének 2020.                      ülésére**

**Dozmat község Képviselő Testületének Dozmat község Szabályozási Tervének és  
Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról**

A településfejlesztési döntések értelmében a területfelhasználásokat követően került csak a HÉSz kiegészítésre. A dőlttel szedett szövegrész mutatja a változást.

1.§ A Rendelet módosítása során a 13.§ új (15) bekezdéssel került kiegészítésre a telek be nem építhető részeként jelölt zöldterületi telekrész szabályozásával.

2.§ A Rendelet módosításra került az Lf2 jelű falusias lakóterület építési övezeti előírásainak változásával. Rögzítésre került az Lf2 jelű építési övezetben elhelyezhető lakások száma, egy telken egy épületben legfeljebb 1 lakással.

3.§-4.§ A Rendelet mellékletei a módosított belterület- és külterület szabályozási tervlapok lettek. A 3. mellékletben az Lf 2-SZ-20-4,5-1500 jelű építési övezeti előírása kerül módosításra a minimális telekméret 3000 m<sup>2</sup>-ről 1500 m<sup>2</sup>-re való csökkentésével.

5.§ Záró és hatályba léptető rendelkezések.

A Rendelet 15.§ (8) bekezdése hatályát veszíti, mert olyan 17. §-ra hivatkozik, amelyet a 6/2017.(VII.11.) önk. rendelet törölt.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjék, és véleményével segítse elő az önkormányzati rendelet megalkotását.

Dozmat, 2020.

**(: Gombor György :)**  
polgármester

**(: Dr. Scheid Eszter :)**  
jegyző

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
/2020.(            .) önkormányzati rendelete**

**Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére  
5/2001. (VI.07.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. 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, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

**1.§**

Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére szóló 5/2001. (VI.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 8. § (15) bekezdéssel egészül ki:

**„(15) Az Lf2 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb egy épületben 1 lakásos lakóépület létesíthető.”**

**2.§**

A Rendelet 13. §-a a következő (15) bekezdéssel egészül ki:

**„(15) A szabályozási terven a telek be nem építhető részeként kijelölt területen építmény nem helyezhető el.”**

**3.§**

A Rendelet 22.§ (1) bekezdése a) és b) pontjai helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) E rendelet mellékletei:*

*a.) 1. melléklet: SZT/M-10 Belterület Szabályozási Tervlapja, 010/2020, készítés dátuma 2020*

*b.) 2. melléklet: SZT/M-11, Külterület Szabályozási Tervlapja, 010/2020, készítés dátuma 2020.”*

**4.§**

- (1) A Rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.
- (2) A Rendelet 3. melléklet helyébe e rendelet 2. melléklete lép.
- (3) A Rendelet 3. melléklete helyébe ezen rendelet 3. melléklete lép.

**5.§**

- (1) A rendelet az elfogadását követő 15. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszíti a Rendelet 15.§ (8) bekezdése.

Dozmat, 2020.

**(: Gombor György :)**  
polgármester

**(: Dr. Scheid Eszter :)**  
jegyző

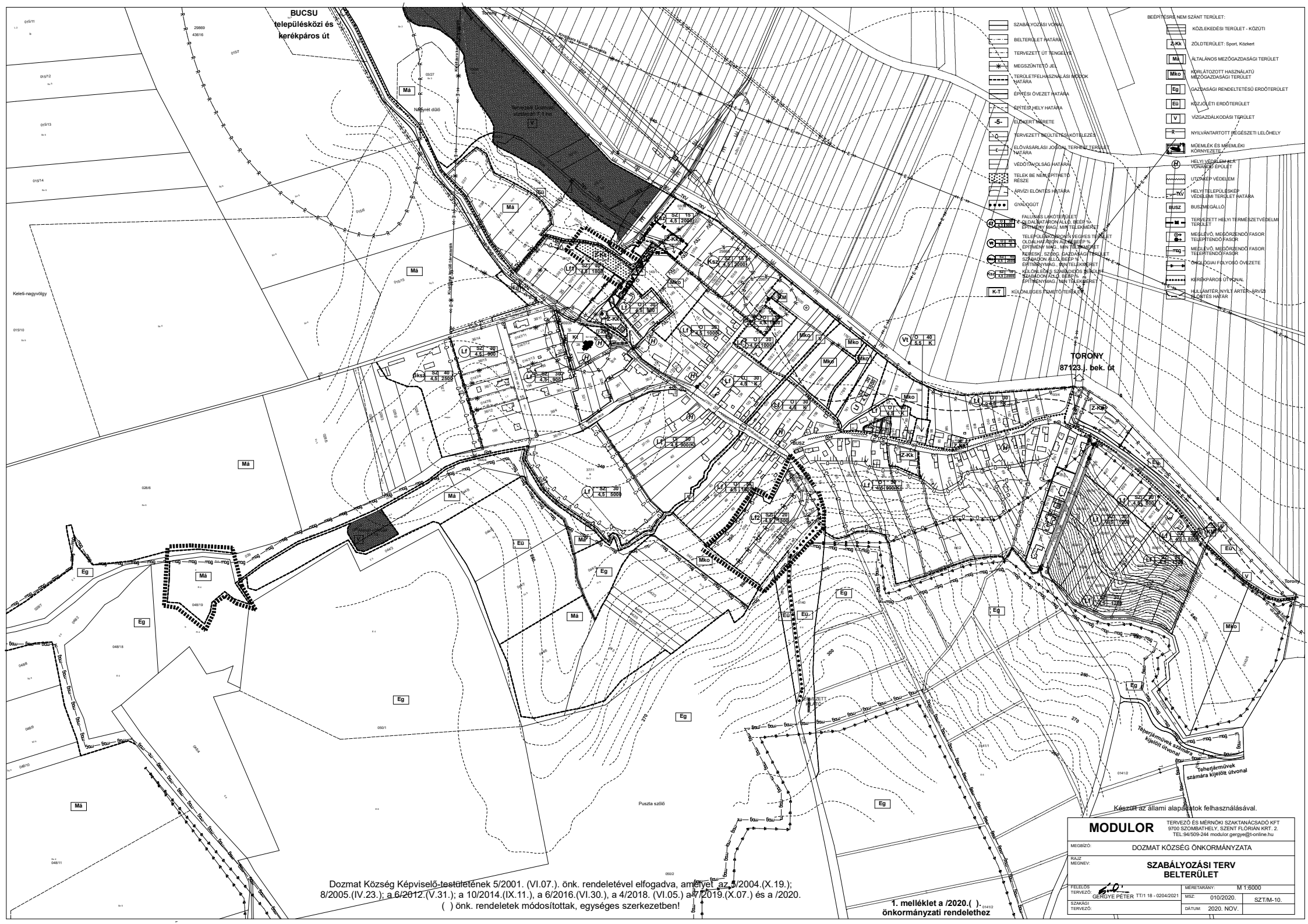
A rendelet 2020.....-n került kihirdetésre.

Dr. Scheid Eszter  
jegyző

**1. melléklet a .../2020. (. ... ) önkormányzati rendelethez**  
*„1. melléklet az 5/2001. (VI.07.) önkormányzati rendelethez*

*SZT/M-10 Belterület Szabályozási Tervlap, 2020. október*





015/11  
015/12  
015/13  
015/14  
015/10  
015/11

BUCSU  
településközi és  
kerékpáros út

TORONY  
87123. bek. út

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

<b>MODULOR</b>		TERVEZŐ ÉS MÉRŐKÖI SZAKTANÁCSADÓ KFT. 9700 SZOMBATHELY, SZENT FLORIÁN KRT. 2. TEL: 94/509-244 modulor.gergelye@online.hu	
MEGBÍZÓ: RAJZ MEGNEVE:		DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
TERVEZŐ: SZAKAI TERVEZŐ:		<b>SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET</b>	
MÉRLEGÁRNY: M 1:8000		MÉRET: 010/2020. SZTM-10.	
DÁTUM: 2020. NOV.			

Dozmat Község Képviselő-testületének 5/2001. (VI.07.) önk. rendeletével elfogadva, amelyet az 1/2004. (X.19.);  
8/2005. (IV.23.); a 6/2012. (V.31.); a 10/2014. (IX.11.), a 6/2016. (VI.30.), a 4/2018. (VI.05.) a 7/2019. (X.07.) és a /2020.  
( ) önk. rendeletek módosítottak, egységes szerkezetben!

1. melléklet a /2020.( )  
önkormányzati rendelethez

**2. melléklet a .../2020. (. ... ) önkormányzati rendelethez**  
*„ melléklet az 5/2001. (VI.07.) önkormányzati rendelethez*

*SZT/M-11 Külterület Szabályozási Tervlap, 2020. október*

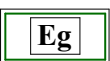
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:  
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET



ÁLTALÁNOS  
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET



KORLÁTOZOTT FUNKCIÓJÚ  
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET



ERDŐ TERÜLET  
GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ  
ERDŐTERÜLET



VÉDELMI RENDELTETÉSŰ  
ERDŐTERÜLET

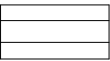


KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET



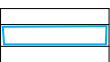
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET

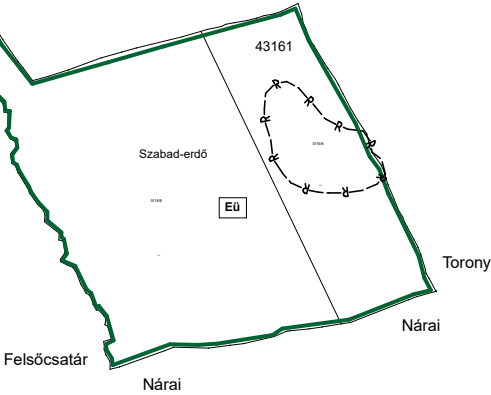
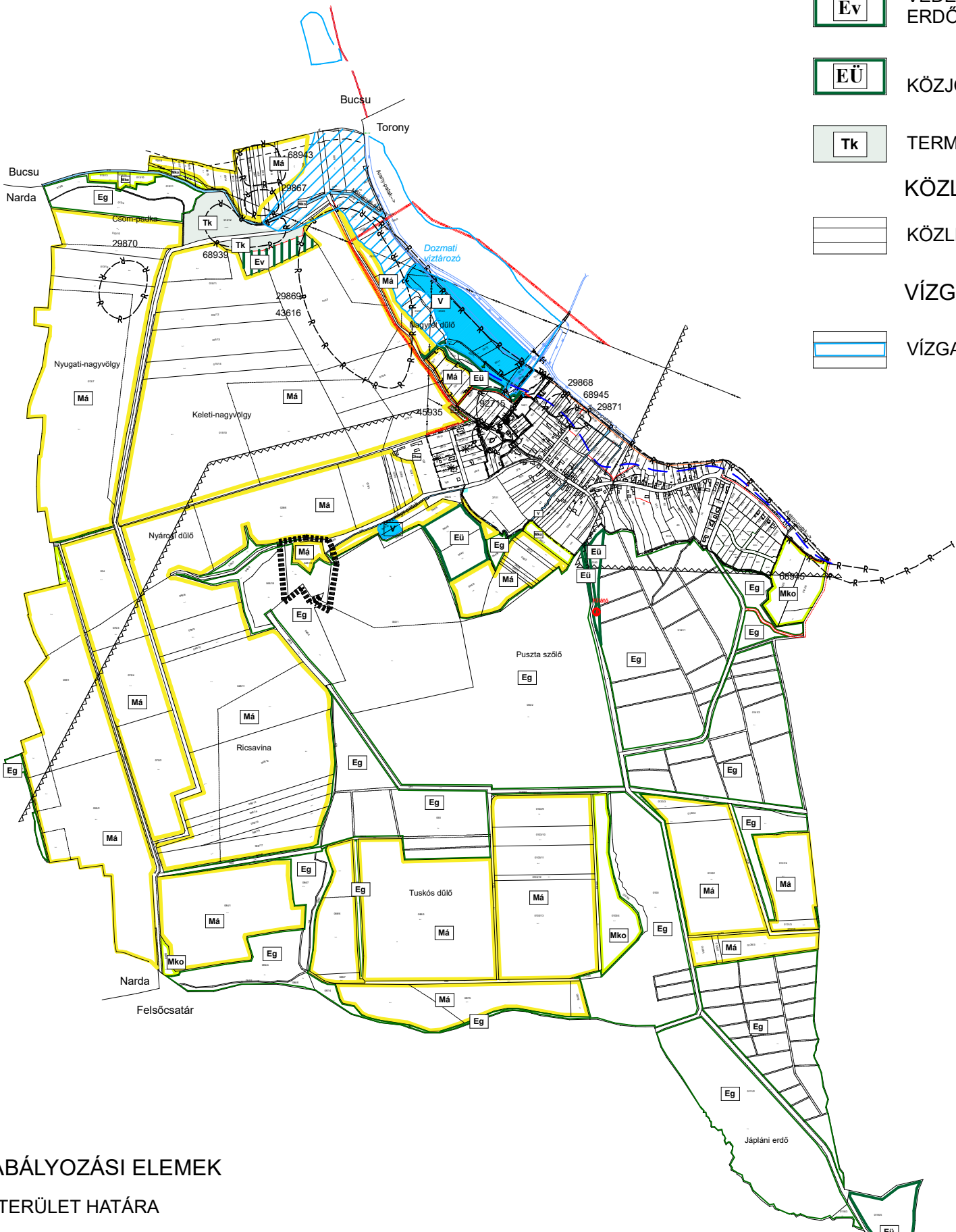


KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET



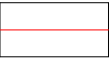
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET



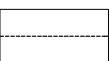
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



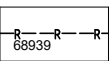
BELTERÜLET HATÁRA



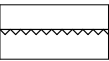
SZABÁLYOZÁSI VONAL /KÖZLEKEDÉSI TER./



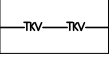
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA  
/HAAZ NEM SZABÁLYOZÁSI VONAL/



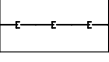
ISMERT RÉGÉSZETI LELŐHELY ÉS LELŐHELY  
AZONOSÍTÓJA



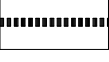
MEGKUTATOTT ÁSVÁNYVAGYON HATÁRA /Torony  
I. és II. lignitterület/



HELYI TELEPÜLÉSKÉP  
VÉDELMI TERÜLET HATÁRA



ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL  
TERHELT TERÜLET HATÁRA



SZABÁLYOZÁSI TERV  
MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁRA

Dozmat Község Képviselő-testületének 5/2001. (VI.07.). önk. rendeletével elfogadva, amelyet az 5/2004.(X.19.); 8/2005.(IV.23.); a 6/2012.(V.31.); a 10/2014.(IX.11.) a 6/2016.(VI.30.) a 4/2018.(VI.05.) és a /2020.( ) önk. rendeletek módosítottak, egységes szerkezetben!

2. melléklet a /2020.( ) önkormányzati rendelethez

Készült az állami alapadatok felhasználásával.			
<b>MODULOR</b>		TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT 9700 SZOMBATHELY, SZENT FLÓRIÁN KRT. 2. TEL:94/509-244 modulor.gergye@t-online.hu	
MEGBÍZÓ:		DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
RAJZ MEGNEV:		<b>SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET</b>	
FELELŐS TERVEZŐ:		MÉRETARÁNY: M 1: 20 000	
TELEPÜLÉS TERVEZŐ:		MSZ: 010/2020.	RSZ: SZT/M-11.
		DÁTUM: 2020. NOV.	

**3.melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez**  
„3.melléklet az 5/2001. (VI.07.) önkormányzati rendelethez”

„Az **Lf** lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás:

Terület felhasználás	beépítési mód	Maximális építménymagasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m2)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre	Előkert	Oldalkertre vonatkozó szabályok
Lf	O	4,5	K*	kialakult (új 14 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,0 m
Lf	O	4,5	900(K)*	kialakult (új 16 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6,0 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,0 m
Lf	O	4,5	1000	kialakult (új 16 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6,0 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,5 m
Lf	SZ	4,5	800	16	30	40	0,5	5,0 vagy legalább 5 m	3,0 m
Lf	SZ	4,5	900	16	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	3,0 m
Lf	SZ	4,5	1000	16	30	40	0,5	5 m	3,0 m
Lf	SZ	4,5	1200	16	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m
Lf	SZ	4,5	5000	20	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m
Lf1	SZ	4,5	1800	30	30	50	0,5	35 m	5-15 m
Lf2	SZ	4,5	1500	20	20	50	0,5	szab terv szerint	legalább 5 m

\*K kialakult telekméret esetén a telkek csak szabályozási vonal esetén csökkenthetők

\*\*900(K) az övezeti előírásnál kisebb telkek továbbra is építési telkeknek minősülnek .”