

# Dozmat

község

## Településrendezési eszközök 12. számú módosítás egységes tervdokumentációja

A 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás  
partnerségi tervdokumentáció

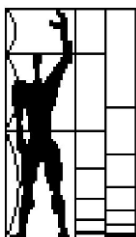
### Megrendelő:



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

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

2024. május 7.


**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 18-0204/2026


Tájrendezés tervező:



Bruckner Attila  
TK 19-0244  
okl. táj- és kertépítésmérnök  
zöldfelületi és tájrendezési tervező


Energiagazd. tervező:

Tel.rend. vízi közmű  
Tel. rend. energia közmű:



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

Ügyvezető igazgató:



MODULOR KFT

## TARTALOMJEGYZÉK

### Dozmat község Településrendezési eszközeinek 12. számú módosításához

**Településfejlesztési döntés, főépítési feljegyzés, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése című eljárás iratai**

## 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
- 1.4. Vas megyei területrendezési tervnek való megfelelés

II. Településfejlesztés, terület felhasználás

- 2.1. Kilátó utca és Regős-köz egyes építési övezeteiben az elhelyezhető lakások számának újraszabályozása
- 2.2. A HÉSZ -ben lévő elírás javítása (Mko)
- 2.3. Térségi övezetek által érintett területek lehatárolása
3. Közműellátás
  - 3.1 Villamosenergia ellátás
  - 3.2 Vízellátás
  - 3.3 Szennyvízelvezetés
  - 3.4 Gázellátás
  - 3.5 Csapadékvíz elvezetés
4. Közlekedés
5. Tájrendezési munkarész, Táj- és természetvédelem
6. Biológiai aktivitásérték számítás
7. Környezetalakítás
8. Tűzvédelem
9. Örökségvédelmi fejezet

## III. Településszerkezeti terv módosítása

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



## **Településfejlesztési döntés, főépítész feljegyzés, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése című eljárás iratai**

---



**DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

## **JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. február 21-én  
megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
24/2024. (II.21.) számú határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a beadvány szerinti lakossági kérelemnek helyt adva a Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetben fekvő építési telkek esetében a helyi építési szabályzatot úgy kívánja módosítani, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen elhelyezhető.
2. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Dozmat a Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjait kiemelt fejlesztési területté minősíti.
3. A Képviselő-testület az előterjesztés szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.
4. A Képviselő-testület a MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft.-nek, a Helyi építési Szabályzat Dozmat település közigazgatási területére szóló 5/2001. (VI.7.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges tervdokumentáció elkészítésére benyújtott árajánlatát elfogadja, és felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés aláírására.
5. A Képviselő-testület a tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges 500 000 forint + ÁFA, összesen 635 000 forintot az Önkormányzat 2024. évi költségvetés általános terhére biztosítja.

Felelős: Gombor György polgármester  
Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2024. február 29.

(: Dr. Görg István :)  
aljegyzői feladatot ellátó igazgatási előadó





**DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
**GOMBOR GYÖRGY POLGÁRMESTER**

**Ügyiratszám:** D/65-19/2024.  
**Ügyintéző:** dr. Görög István

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek 12. számú módosítása – a várható környezeti hatás jelentőségének vizsgálata

**Melléklet:** Jegyzőkönyvi kivonat testületi döntésről

Tisztelt Címzett!

Dozmat Község Önkormányzata 2024. március 21-én kelt, D/65-3/2024. számú megkeresésében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján megkereséssel élt Dozmat község településrendezési eszközeinek 12. számú módosítása eljárása keretében a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése kérdésében.

A Képviselő-testület a módosítási eljárás megindítását követően, az időközben felmerült lakossági igények alapján – a családok közös lakhatásának biztosítása érdekében – indokoltnak és szükségesnek tartotta a településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindításáról szóló 24/2024. (II.21.) képviselő-testületi határozatot a 34/2024. (IV.25.) számú határozatában úgy módosította, hogy a Dozmat, Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetben fekvő építési telkek esetében a helyi építési szabályzatot úgy módosítja, hogy 1800 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén összesen 1 lakóépületben legfeljebb 1 lakás, 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén egy telken legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység építhető.

Kérem szíveskedjenek nyilatkozni, hogy – a 34/2024. (IV.25.) számú módosító képviselő-testületi döntésre figyelemmel – a folyamatban lévő módosítási eljárás keretében – Korm. rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése, valamint 4. § (1)-(2) bekezdése alapján, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyában adott véleményében foglaltakat fenntartja-e.

Dozmat, 2024. május 2.

Tisztelettel:

(: Gombor György)  
polgármester







**DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

## **JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2024. április 25-én**

**megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**34/2024. (IV. 25.) számú határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete az egyes terek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (Korm.rendelet) Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2024. (II.21.) számú határozatának 1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a felmerült lakossági igények alapján, a családok közös lakhatásának biztosítása érdekében a Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetben fekvő építési telkek esetében a helyi építési szabályzatot úgy kívánja módosítani, hogy 1800 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén legfeljebb 1 lakás építhető, 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén egy telken legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység (telkenként két lakás) építhető.

2. A Képviselő-testület a 24/2024. (II.21.) számú képviselő-testületi határozat többi pontját változatlan tartalommal megtartja.
3. A Képviselő-testület az előterjesztés szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.

Felelős: Gombor György polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2024. május 2.

(: Dr. Görög István)  
jegyzői feladatot ellátó igazgatási elnökö





## DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

# ELŐTERJESZTÉS

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2024. április 25-én

tartandó rendkívüli, nyilvános testületi ülésre

- Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek 12. számú módosításával kapcsolatos önkormányzati feladatok
- Előterjesztő:** Gombor György polgármester
- Összeállította:** Dr. Görög István, aljegyzői feladatot ellátó igazgatási előadó
- Melléletek:** Főépítész feljegyzés
- Tárgyalás módja:** Az előterjesztést Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen kell tárgyalni.
- Szavazás módja:** Nyílt szavazás, a határozattervezet elfogadásához – az Mötv. 47. § (2) bekezdésére és 50. §-ára figyelemmel – a Képviselő-testület egyszerű többségű (a jelen lévő önkormányzati képviselők több mint felének) igen szavazata szükséges.

Torony, 2024. április 24.

(: Dr. Görög István)  
aljegyzői feladatot ellátó igazgatási előadó





Tisztelt Képviselő-testület!

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete az építés helyi rendjét a Helyi Építési Szabályzat Dozmat település közigazgatási területére szóló 5/2001. (VI.7.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: HÉSZ) határozta meg.

A HÉSZ 8. § (2) a) pontja alapján az Lf jelű lakóterületen 1800 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén összesen 1 lakóépületben maximálisan/legfeljebb 2 lakás építhető. 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén telkenként legfeljebb 2 lakóépületben maximálisan 4 lakás (épületenként legfeljebb 2 lakás) építhető.

A település lakói a település hagyományos településképeinek, csendjének és élhetőségének megőrzése, a zsúfoltság megelőzése érdekében aláírásokat gyűjtöttek, és kezdeményezték a HÉSZ 8. § (2) bekezdés a) pontjának alábbi módosítását: *„2500 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén összesen 1 lakóépületben maximálisan/legfeljebb 1 lakás építhető. 2500 m<sup>2</sup> nagyobb telekterület esetén telkenként legfeljebb 2 lakóépületben maximálisan/legfeljebb 1-1 lakás építhető.”*

A Képviselő-testület a 24/2024. (II.21.) számú határozatában a település lakói által benyújtott lakossági kérelemnek helyt adott, és döntött arról, hogy a Dozmat, Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetben fekvő építési telkek esetében a helyi építési szabályzatot úgy módosítja, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen elhelyezhető.

A Képviselő-testület a hivatkozott határozatában a Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté minősítette, és elfogadta az önkormányzati főépítész feljegyzését. A településrendezési eszközök felülvizsgálata jelenleg folyamatban van.

A Képviselő-testület 2024. március 11-i ülésén a HÉSZ felülvizsgálatának időtartamára – a település lakhatóságának, nyugalmanak és csendjének megőrzése érdekében – a Dozmat, Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetre vonatkozóan elfogadta a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 4/2024. (III.11.) önkormányzati rendeletet.

A Képviselő-testület az időközben felmerült lakossági igények alapján – a családok közös lakhatásának biztosítása érdekében – indokoltnak és szükségesnek tartja a településrendezési eszközök módosítási eljárásának megindításáról szóló 24/2024. (II.21.) képviselő-testületi határozat módosítását, mely alapján a Dozmat, Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetben fekvő építési telkek esetében a helyi építési szabályzatot úgy módosítja, hogy 1800 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén összesen 1 lakóépületben maximálisan/legfeljebb 1 lakás építhető. 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén egy telken legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység (telkenként két lakás) építhető.

Több család kifejezetten azért vásárolt ingatlant Dozmaton, hogy egy békés, csendes és nyugodt településen a szülők a gyermekeikkel együtt lakhassanak, segíthessék és támogathassák egymást.

A családok közös lakhatásának segítése érdekében

### **javasolom és kezdeményezem**

a csatolt határozati javaslat elfogadását.



#### **Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (IV.25.) számú határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2024. (II.21.) számú határozatának 1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a felmerült lakossági igények alapján, a családok közös lakhatásának biztosítása érdekében a Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetben fekvő építési telkek esetében a helyi építési szabályzatot úgy kívánja módosítani, hogy 1800 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén legfeljebb 1 lakás építhető, 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén egy az alatti telekterület esetén legfeljebb 1 lakás építhető, 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén egy telken legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység (telkenként két lakás) építhető.

2. A Képviselő-testület a 24/2024. (II.21.) számú képviselő-testületi határozat többi pontját változatlan tartalommal megtartja.
3. A Képviselő-testület az előterjesztés szerinti főépítész feljegyzést elfogadja.

Felelős: Gombor György polgármester

Határidő: azonnal



**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2024. (III. 11.) önkormányzati rendelete**

**Változtatási tilalom elrendeléséről**

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2001. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Dozmat Község Önkormányzata – Dozmat településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében – változtatási tilalmat rendel el a Dozmat, Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetben fekvő építési telkekre.

**2. §**

Ez a rendelet 2024. március 11-én 19 órakor lép hatályba.

**3. §**

E rendelet a Helyi Építési Szabályzat Dozmat település közigazgatási területére szóló 5/2001. (VI.7.) önkormányzati rendelet folyamatban lévő módosításának hatályba lépésének napján hatályát veszti.

Dozmat, 2024. március 11.

(: Gombos György  
polgármester



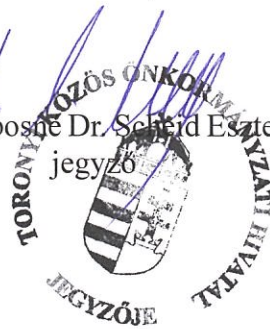
(: Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter :)  
jegyző

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet kihirdetése a képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2017. (X.24.) önkormányzati rendelet 20. § (7) bekezdése alapján a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján 2024. március 11.-én kihirdetésre került.

Dozmat, 2024. március 11.

(: Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter :)  
jegyző





### Végső előterjesztői indokolás

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2001. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a következőket rendeli el

# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS KIEGÉSZÍTÉS

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló  
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján

## DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

### **Általános tájékoztatás:**

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelete Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére, mely legutolsó módosítása 2022. 10. 15-től hatályos. A rendelet hatályba lépése óta eltelt időben a település új fejlődő „városi” arculatot kezdett öltetni. A felmerült lakossági igények alapján, valamint a település falusias karakterének megőrzése érdekében és a túlépítés elkerülése végett módosítani kívánja a település Önkormányzata a helyi építési szabályzatot.

Az elfogadott 24/2024 (II.21.) számú Önkormányzati határozattal a Képviselő Testület elfogadta a főépítési feljegyzésemet. A korábban tett javaslatomat azzal kívánom kiegészíteni és fordulok a Tisztelt Képviselő Testülethez, hogy a HÉSZ módosítás idejére rendeljen el változtatási tilalmat az érintett övezetbe (Lf-SZ-30-4,5-1200) tartozó következő helyrajzi számokra: 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50.

A cél továbbra is az érintett területen egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb két önálló eltérő rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy főépítményben egy lakás) legyen elhelyezhető. Elkerülendő a 2+2 (legfeljebb 4 lakás) elhelyezése.

Lakásállomány nagyobb mértékű növekedése.

A kialakult helyzetet kezelve javaslom a területet kiemelt fejlesztésű területté nyilvánítani az Önkormányzat részéről, valamint az eljárás idejére de legfeljebb 3 évig a területre vonatkozóan az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 20.§ (1) a) és 21.§ (1) pontja alapján változtatási tilalmat rendeljen el az érintett övezetben.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) számú Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő.

Főépítési feljegyzés alapján a településen a

- Kilátó utca, Tölgyfa utca és Regös-köz határolásába eső területekre (a Kilátó utca) 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira (Lf-SZ-30-4,5-1200) vonatkozó helyi építési szabályok módosítása érdekében változtatási tilalom alkalmazása szükséges.

A Kilátó utca többi – 80/54-55, 80/66-69 hrsz-ú ingatlanjain a beépítés befejeződött és mivel itt további lakások elhelyezése sem várható, illetve önálló építési tömbben (Lf-SZ-30-4,5-1200) fekszenek, valamint a lakossági kezdeményezés sem terjedt ki ezen területre.

### **Eljárás meghatározása:**

Szakmai véleményem alapján a kezdeményezett módosítások tárgyában, 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szerint végezhető. Az eljárás megválasztása helyi építési szabályok szigorítására vonatkozóan a 68.§ szerinti egyszerűsített, szabályai szerint kell eljárni.

Első lépésben kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása a módosítással érintett területnek, majd ezt követően az eljárás idejére változtatási tilalom elrendelése.

Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően, az OTÉK 3. § (3)-(4) bekezdései és 4. § (5)-(6) bekezdései szerint került meghatározásra. A tervezett módosításokhoz új, teljes körű megalapozó szakági munkarészek készítésére nincs szükség a módosítással érintett területre vonatkozóan.

#### Tartalmi követelmények meghatározása:

A Korm. rendelet 78.§ (1) szakasza szerint a tervezett módosítás során a VII–IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni, illetve a 7.§ (3) alapján az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények "b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók".

A megalapozó vizsgálat 1. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez szerint a módosítással érintett terület tekintetében tartalmilag az alábbi vizsgálati tényezőkre terjedjen ki:

|   |              |
|---|--------------|
| a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok                                     | NEM RELEVÁNS |
| b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések  | NEM RELEVÁNS |
| c) Területrendezési követelmények   | NEM RELEVÁNS |
| d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése                         | IGEN         |
| e) A település demográfiai helyzete   | NEM RELEVÁNS |
| f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások  | NEM RELEVÁNS |
| g) A település gazdasága  | NEM RELEVÁNS |
| h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés   | IGEN         |
| i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat  | IGEN         |
| j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata   | NEM RELEVÁNS |
| k) Környezetiállapot-jellemzők  | IGEN         |
| l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat           | IGEN         |
| m) Közlekedés   | IGEN         |
| n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás  | NEM RELEVÁNS |
| o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők | NEM RELEVÁNS |

Az alátámasztó javaslat 2. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez szerint a módosítással érintett terület tekintetében tartalmilag az alábbi vizsgálati tényezőkre terjedjen ki:

#### Főépítész vélemény és helyi sajátosságot hordozó körülmények:

A változással érintett területen az Önkormányzat jelzése alapján a „tűlsúfoltság „elkerülése érdekében szükséges lehet időszakosan változtatási tilalom bevezetése, mely a táji sajátosság megőrzése és a túlépítés elkerülése végett elengedhetetlen.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy döntsön a falusias lakóterület ide vonatkozó építési szabályok felülvizsgálatáról, oly módon, hogy az országos szabályozás által megengedett lehetőségekhez igazodik, azokat csak indokolt mértékig szigorítja.

A területre vonatkozó HÉSZ ide tartozó módosításai ezzel a figyelembe vétellel kell történnjen.

Javaslom a kérelmek támogatását és a fentiek figyelembevételét a szándék megvalósítása során.

Felsőcsatár, 2024. március 4.



**Sebrek Zsuzsanna**

okl. építésztervező művész  
9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.



# **FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

## **KIEGÉSZÍTÉS**

### **2024.04.25.**

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló  
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján

#### **DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL FŐÉPÍTÉSZI KIEGÉSZÍTŐ FELJEGYZÉS MÓDOSÍTÁSRÓL**

##### **Általános tájékoztatás:**

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelete Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére, mely legutolsó módosítása 2022. 10. 15-től hatályos. A rendelet hatályba lépése óta eltelt időben a település új fejlődő „városi” arculatot kezdett öltetni. A felmerült lakossági igények alapján, valamint a település falusias karakterének megőrzése érdekében és a túlépítés elkerülése végett módosítani kívánja a település Önkormányzata a helyi építési szabályzatot.

Az elfogadott 24/2024 (II.21.) számú Önkormányzati határozattal a Képviselő Testület elfogadta a főépítési feljegyzésemet. A korábban tett javaslatomat azzal kívánom kiegészíteni és fordulok a Tisztelt Képviselő Testülethez, hogy a HÉSZ módosítás idejére rendeljen el változtatási tilalmat az érintett övezetbe (Lf-SZ-30-4,5-1200) tartozó következő helyrajzi számokra: 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50.

A 2024. március 11. óta eltelt időben több lakossági megkeresés is volt az Önkormányzat felé. A felmerült lakossági igények miatt a képviselő testület elfogadta az észrevételeket és a javaslatomat, mely alapján a vizsgált helyszínen a lakóegységek száma telkenként 2 darabra módosítják az eljárás során az ide vonatkozó HÉSZ előírásokat.

A cél továbbra is az érintett területen egy telken elhelyezhető lakóegységek számának korlátozása Lakásállomány nagyobb mértékű növekedése. A HÉSZ erre irányuló módosítása telkenként 1800 m2 alatti terület esetén maximálisan 2 db lakóegység alakítható ki.

A korábban elrendelt változtatási tilalmat a Kílátó utca, Tölgyfa utca és Regös-köz határolásába eső területekre (a Kílátó utca) 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira (Lf-SZ-30-4,5-1200) vonatkozó helyi építési szabályok módosítása érdekében változtatási tilalom fenntartását továbbra is javaslom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) számú Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő.

##### **Eljárás meghatározása:**

Szakmai véleményem alapján a kezdeményezett módosítások tárgyában, 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szerint végezhető. Az eljárás megválasztása helyi építési szabályok szigorítására vonatkozóan a 68.§ szerinti egyszerűsített, szabályai szerint kell eljárni.

Első lépésben kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása a módosítással érintett területnek, majd ezt követően az eljárás idejére változtatási tilalom elrendelése.

Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően, az OTÉK 3. § (3)-(4) bekezdései és 4. § (5)-(6) bekezdései szerint került meghatározásra. A tervezett módosításokhoz új, teljes körű megalapozó szakági munkarészek készítésére nincs szükség a módosítással érintett területre vonatkozóan.

#### Tartalmi követelmények meghatározása:

A Korm. rendelet 78.§ (1) szakasza szerint a tervezett módosítás során a VII–IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni, illetve a 7.§ (3) alapján az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények "b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók".

A megalapozó vizsgálat 1. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez szerint a módosítással érintett terület tekintetében tartalmilag az alábbi vizsgálati tényezőkre terjedjen ki:

|   |              |
|---|--------------|
| a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok                                     | NEM RELEVÁNS |
| b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések  | NEM RELEVÁNS |
| c) Területrendezési követelmények   | NEM RELEVÁNS |
| d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése                         | IGEN         |
| e) A település demográfiai helyzete   | NEM RELEVÁNS |
| f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások  | NEM RELEVÁNS |
| g) A település gazdasága  | NEM RELEVÁNS |
| h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés   | IGEN         |
| i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat  | IGEN         |
| j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata   | NEM RELEVÁNS |
| k) Környezetiállapot-jellemzők  | IGEN         |
| l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat           | IGEN         |
| m) Közlekedés   | IGEN         |
| n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás  | NEM RELEVÁNS |
| o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők | NEM RELEVÁNS |

Az alátámasztó javaslat 2. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez szerint a módosítással érintett terület tekintetében tartalmilag az alábbi vizsgálati tényezőkre terjedjen ki:

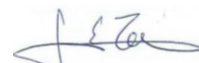
#### Főépítési vélemény és helyi sajátosságot hordozó körülmények:

Javaslom a Tisztelt Képviselő Testületnek, hogy falusias lakóterület ide vonatkozó építési szabályok felülvizsgálatáról, oly módon határozzon, hogy az országos szabályozás által megengedett lehetőségekhez igazodjon és azokat csak indokolt mértékig szigorodjon.

A területre vonatkozó HÉSZ ide tartozó módosításai ezzel a figyelembe vétellel kell történnjen.

Javaslom a kérelmek támogatását és a fentiek figyelembevételét a szándék megvalósítása során.

Felsőcsatár, 2024. április 25.



**Sebrek Zsuzsanna**

okl. építésztervező művész  
9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.  
MÉK É18-0304  
Főépítési bizonyítvány szám:  
I/10/2017



## DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

# JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2024. április 15-én**

**megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**33/2024. (IV. 15.) számú határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete az egyes terek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (Korm.rendelet) 4. § (3) be-kezdésében biztosított hatáskörében eljárva, Dozmat község településrendezési eszközeinek 12. számú módosítása eljárása keretében, a 24/2024. (II.21.) számú képviselő-testületi határozatában a beadvány szerinti lakossági kérelemnek helyt adott, és támogatta, hogy a Dozmat, Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetben fekvő építési telkek esetében a helyi építési szabályzatot úgy kerüljön módosításra, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen elhelyezhető.
2. A Képviselő-testület a hivatkozott képviselő-testületi határozatban a Dozmat a Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjait kiemelt fejlesztési területté minősítette, majd a település hagyományos településképének megőrzése érdekében a módosítással érintett területre a 3/2024. (III.11.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el a rendezési terv módosításának időszakára.
3. Dozmat Község Önkormányzata a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé.



A választ adó Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság, Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály, Vas Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Közegészségügyi Osztály 1., Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály - Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Vas Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építési Osztály 1, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Dozmat Község Jegyzője nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

A megkeresett hatóságok közül a Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság és a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály nem adott választ.

4. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Korm. rendelet 4. § (5) bekezdésében biztosított hatáskörében eljárva, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek által, a környezeti hatás vizsgálatának szükségességével kapcsolatban megküldött vélemények ismeretében a módosítással kapcsolatban a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Korm. rendelet 5. § (2) és (3) bekezdése alapján gondoskodjon a döntés nyilvánosságra hozásáról, és értesítse a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése ügyében megkeresett környezet felelős közigazgatási szerveket.

Felelős: Gombor György polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2024. április 16.

(: Dr. Görög István :)  
aljegyzői feladatot ellátó igazgatási elnökö





## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Aláíró:  
Dr. Wächter Walter László  
főosztályvezető  
Vármegyei tisztifőorvos  
Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Népegészségügyi Főosztály  
(2024.03.22. 12:57:52)

**Gombor György**  
polgármester úr részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

**Dozmat**  
**Fiumei utca 26.**  
**9791**

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00045-4/2024  
Ügyintéző: Koltai Balázs  
Telefonszám: +36-94/506-324  
Hivatkozási szám: D/65-3/2024.  
Melléklet: -

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (9700 Szombathely, Sugár u. 9., továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv, a 2024. március 21. napján érkezett, D/65-3/2024. iktatószámú megkeresésére – Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyban – a megküldött dokumentációban foglaltak alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján az alábbi véleményt adja:

- A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Dozmat Község Önkormányzatának, mint kidolgozónak közegészségügyi-járványügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni a tervezett módosításokra vonatkozóan.

A Hivatal az Önkormányzat által megküldött iratanyag alapján elégséges válaszokat kapott a hatáskörébe tartozó vizsgálandó szempontokat illetően.

Dozmat Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 24/2024. (II.21.) számú határozattal és a 4/2024. (III.11.) számú határozattal támogatta a következő módosításokat:

- Dozmat, Kilátó utca 80/64, 80/65, 80/72, 80/73, 80/47, 80/48, 80/61, 80/60, 80/59, 80/57, 80/56, 80/51 és 80/50 hrsz-ú ingatlanokra kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetben fekvő építési telkek esetében a helyi építési szabályzat módosítását oly módon, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen.
- Dozmat, Kilátó utca 80/64, 80/65, 80/72, 80/73, 80/47, 80/48, 80/61, 80/60, 80/59, 80/57, 80/56, 80/51 és 80/50 hrsz.-ú ingatlanjait kiemelt fejlesztési területté minősítését.

A benyújtott dokumentáció értelmében a módosítás oka a tervezés alá vont területen kialakult beépítési struktúra továbbvitele, a túlépítések elkerülése. Kitérőként az érintett területeken, hogy az egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen. Elkerülendő a területtől idegen 2+2 (legfeljebb 4 lakás) elhelyezése.

### NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sugár út 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208.-- Telefon: +36-94/506-300  
E-mail: nepegeszsegugy@vas.gov.hu -- KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Az írásos anyag értelmében a községben a teljes közműellátás kiépült. A tervezési területek közműellátása biztosított.

A dokumentáció elemzési szempontjaiban foglaltak értelmében a helyi építési szabályzat módosításának nincsen hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő hatása, fejlesztési igénye.

Fentiekre tekintettel a módosítások feltételezhetően nem fognak olyan környezeti változásokat előidézni, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ezért közegészségügyi-járványügyi szempontból nem indokolt a környezeti értékelés lefolytatása.

A Hivatal hatáskörét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. c) pontja állapítja meg.

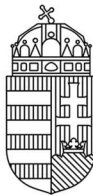
A Hivatal illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

**Dr. Wächter Walter László**  
vármegyei tisztifőorvos  
főosztályvezető



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gombor György**  
**polgármester részére**

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei utca 26.  
9791

Iktatószám: VA/AF-NTO/00836-2/2024.  
Ügyintéző: Németh Ágnes  
Telefonszám: +36305887372  
Hivatkozási szám: D/65-3/2024.  
Melléklet: -

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése– szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

2024. március 21-én érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

**a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:**

Modulor Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. (Gergye Péter TT1-18-0204) által 2024. március 21-én készített „Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” című dokumentációban közölt javaslatokkal egyetértünk, betartásuk esetén a termőföldre gyakorolt hatások nem várhatók, ezért talajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elvégzése nem indokolt.

Szakmai véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pontja alapján adtam meg.

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 52. § (1) bekezdése, illetékességét a 14. § (4) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán főispán**  
nevében és megbízásából

**Molnár Zsuzsanna**  
osztályvezető



## ŐRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

9941 Őrszentpéter, Városszer 57.

Telefon: (94) 548-034

E-mail: onpi@onpi.hu

**Gombor György úr**  
polgármester

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

Tárgy : Dozmat község településrendezési  
eszközeinek kisléptékű, 12.  
sorszámú módosítása, a várható  
környezeti hatás jelentőségének  
eldöntése

Ügy száma : 25-1147-21 2024  
Ügyintéző : Sándor András  
Hiv. szám : D/65-3/2024

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság, a D/65-3/2024 ügyiratszámú megkeresésükre, a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4 § alapján az alábbi természetvédelmi kezelői állásfoglalást adja „Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” tárgyában:

Tervezett módosításokkal érintett ingatlanok (Dozmat 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50) területét védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természetvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

A fentiekre való tekintettel környezeti vizsgálat szükségessége az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság részéről a településrendezési eszközök módosításának tervezési programja alapján **nem merült fel.**

Ezúton nyilatkozunk, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszában is **részt kíván venni.**

Őrszentpéter, 2024. március 27.

Tisztelettel:

.....  
Dr. Németh Csaba  
igazgató





## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gombor György**  
**polgármester úr részére**

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei utca 26.  
9791

Iktatószám: VA/FF-FO1/17011/4/2024.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +3694511120

Hivatkozási szám: D/65-3/2024.

Melléklet: -

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. melléklet II.2.e) pontjában adott földvédelmi feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal, azaz a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 1. (továbbiakban: ingatlanügyi hatóság) részéről az alábbi tájékoztatást adom a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészt, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.

A Tftv. 6/B. § (1) bekezdése alapján a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. Figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrésztelkekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tftv. 6/B. § (2) bekezdése előírja, hogy kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

**Konkrét elképzeléseket is megjelöltek a dokumentációban:**

A csatolt dokumentáció szerint a tervezett módosítás nem irányul beépítésre szánt terület kijelölésére termőföldet érintően és az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrésztelkekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás nem akadályozza, azaz a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően nem várható jelentős környezeti hatás.

**FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY**  
**FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.**

9700 Szombathely, Welther Károly utca 3. – 9701 Szombathely, Pf. 9. -- Tel.: +36 94 340 001  
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu -- KRID: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán** főispán  
nevében és megbízásából:

**Bolla Attila**  
osztályvezető



ORSZÁGOS VÍZÜGYI  
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:  
2024.03.22.

**Tárgy: Dozmat község TRE kisléptékű 12. sorszámú módosítása-  
tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról**

Ügyiratszám:  
29598-0043/2024

**Gombor György úr**  
polgármester

Előadó:  
Szabó Attila

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

Melléklet:  
-

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat Község Önkormányzata a D/65-3/2024 levelében kérte, hogy a településrendezési eszközeinek kisléptékű módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság, mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Dozmat község esetében a Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság.

Tisztelettel:

Láng István

BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Gombor György polgármester**  
részére

Dozmat Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/01899-2/2024.  
Ügyintéző: Cservenák Csilla  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: D/65-3/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12 sorszámú módosítása és ehhez kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**A település területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853  
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Melléklet: –

Kapja:

1. Dozmat Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2602/0284-2/2024**  
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

Tárgy: Dozmat településrendezési  
eszközeinek módosítása (Kilátó utca) –  
örökségvédelmi vélemény környezeti  
vizsgálat szükségességének meg-  
határozásáról

Telefon: 061/795-9045  
E-mail: toth.janos.attila@bfkh.gov.hu

Melléklet: —  
Hiv. szám: D/65-3/2024  
Ügyintézőjük: Dr. Scheid Eszter

**Gombor György polgármester**

**Dozmat Község Önkormányzata**

9791 Dozmat, Fiumei u. 26.

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

**az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

**A tervezett módosítás területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.**

**Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációkat kell készíteni.** Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

**Örökségvédelmi Osztály**

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: [oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Vas Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 31–33.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5-300.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,  
BFKH feladat- és hatáskörében eljáró,  
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki  
Éva  
dr. Zelenyánszki Éva  
ügyintéző

Digitálisan aláírta:  
Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki Éva  
Dátum: 2024.04.05  
08:48:23 +02'00'

**Erről értesül:**

1. Címzett – HK



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE  
Kiadmányozta: 2024.03.26 15:25 Dr. Engi Zsuzsanna  
Aláírta: 2024.03.26 15:25 Somogyi Katalin

Dátum:  
2024.03.26.

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítása,  
környezeti hatásvizsgálat; nyilatkozat

**Melléklet: -**

Címzett  
iktatószáma:  
D/65-3/2024.

**Gombos György**  
polgármester

Címzett  
ügyintézője:  
dr. Scheid Eszter

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

Iktatószám:  
0404-006/2024

**Tisztelt Cím!**

Ügyintéző:  
Kutschi Virág

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság – továbbiakban Igazgatóság -  
részéről a beérkezett fenti hivatkozási számú és tárgyú megkeresésükre  
válaszolva, Dozmat község településrendezési eszközeinek tervezett  
módosításához, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

Ügyintéző  
elérhetősége:  
kutschi.virag@nyuduv  
izig.hu  
+36 94 521 280

A tervezett módosítás – Dozmat 80/64, 80/65, 80/72, 80/73, 80/47,  
80/48, 80/61, 80/60, 80/59, 80/57, 80/56, 80/51 és 80/50 hrsz.  
ingatlanok kiemelt fejlesztési területté való átminősítése valamint a helyi  
építési szabályzat módosítása - ellen kifogást nem emelünk.

A tervezés során előírt környezeti hatásvizsgálattal kapcsolatban a  
településrendezési eszközök készítéséhez szükséges - 2/2005. (I.11.)  
Korm. rend. szerinti - állásfoglalást a rendeletben foglaltak alapján nem áll  
módunkban kiadni. Az Igazgatóság nem szerepel az állásfoglalás kiadásra  
kötelezett, a rendelet mellékleteiben felsorolt, a környezet védelméért  
felelős szervek listájában.

A továbbiakban is kérjük, hogy a településrendezési tervek, valamint a  
fejlesztési koncepciók részleteinek kidolgozásakor – különösen, ha  
vízgazdálkodási kérdéseket is érint – a tervdokumentációk véleményezése  
céljából keressék meg Igazgatóságunkat.

Tisztelettel:

Dr. Engi Zsuzsanna  
osztályvezető



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gombor György Úr**

**Dozmat község polgármestere**

9791 Dozmat,  
Fiumei utca 26.

Iktatószám: VA/AF-EO/ 3830-2/2024.  
Ügyintéző: Kelemen Géza  
Telefonszám: +36-94-512-992  
Hivatkozási szám: D/ 65-3 /2024/ Dozmat Község  
**Melléklet:** -

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámu módosítása - véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. c) pontja alapján, mint erdészeti feladatkörben eljáró megyei kormányhivatal illetékes hatósága; Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámu módosítása - Véleménykérés a környezeti vizsgálat szükségességéről tárgyban, a várható környezeti hatása jelentőségének eldöntése ügyében a következő véleményt adom.

A kérelemben megjelölt területen erdőként nyilvántartott területek nem találhatók, ezért az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálati dokumentációt elkészítését nem tartja szükségesnek.

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, 12. § (5) bekezdése és az 2. számú melléklete rögzíti.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Vámos Zoltán főispán  
nevében és megbízásából:

/: Kelemen Géza :/  
kijelölt igazgatási szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett (EKEIDR)
2. Irattár

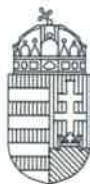
---

### AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Batthyány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 94) 512 980

E-mail: [erdeszeti@vas.gov.hu](mailto:erdeszeti@vas.gov.hu) - KRID: 404158764 - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

Ügyfelfogadás: hétfőnként 9<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, 13<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>



Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Szendrői Gábor  
2024.03.27 10:13:28 CET

## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dr. Scheid Eszter**  
polgármester részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Iktatószám: VA/EOF/00047-2/2024  
Ügyintéző: Tar Györgyné/Pusztai Katalin  
Telefonszám: +36 94/795-611  
Hivatkozási szám: D/65-3/2024

9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. számú módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

### Tisztelt Polgármester Asszony!

Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. számú módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

Az örökségvédelmi szakhatóság bevonásának feltételeit az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklet II. 2. h. pontja tartalmazza.

A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét illetően a véleményező szerv: Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya.

A fentiek figyelembevételével Hivatalunk bevonásának feltételei nem állnak fenn.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Hatáskörömet és illetékességemet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 (IV.9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) c) pontja és (7) bekezdése és 9. számú melléklete alapítja meg.

Döntésem az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII.19.) Kormányrendelet 122. § (2) bekezdése alapján „az elektronikus dokumentumban foglaltakkal egyező tartalmú irat”. A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, az elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán nevében és megbízásából



**Szendrői Gábor**  
főosztályvezető

**ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY**  
**ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY 1.**

9700 Szombathely Széll Kálmán utca 31-33. – 9701 Szombathely Pf. 123/2. – Tel.: +36 94 795 611  
E-mail: epitesugy.szombathely@vas.gov.hu – KRID: 434993368 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Elektronikusan aláírta:  
Csermelyi Andrea  
állami főépítész  
főosztályvezető  
Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítészeti Iroda  
2024.03.25. 11:18:25

**Gombos György**  
polgármester úr részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Iktatószám: VA/ÁFI/408-2/2024.

Ügyintéző: Takács Petra

Telefonszám: +36 30 716 6560

Hivatkozási szám: D/65-3/2024.

Dozmat

Fiumei utca 26.

9791

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek 12. számú módosítása kapcsán környezeti értékelés szükségességének egyeztetése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat község településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló D/65-3/2024 számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2024. március 21-én beérkezett megkeresése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdésének, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 60. § (3) bekezdésének figyelembevételével, a R. 3. mellékletének II. 2. b) pontjában foglaltaknak megfelelően az épített környezet védelmére kiterjedően állásfoglalásom a következő:

A tervmódosítás céljai:

1. Dozmat Kilátó utca 80/47-48, 80/50-51, 80/56-57, 80/59-61, 80/64-65, és a 80/72-73 hrsz.-ú ingatlanokra kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezet módosítása, mely szerint az adott tömbökben a telken elhelyezhető lakások száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység legyen, és az egy lakó rendeltetési egység megléte esetén legfeljebb telkenként egy mellék rendeltetési egység – garázs, tároló, gazdasági épület – önállóan is elhelyezhető legyen.

A R. 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) kikéri a R. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A tervezett módosítással érintett ingatlanok műemlékkel, műemléki környezettel és régészeti lelőhellyel nem érintettek.

**Fentiek alapján a módosítási ponttal összefüggésben az épített környezet védelmére kiterjedően a bekövetkező környezeti hatásokat nem ítéljük jelentősnek, így a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

---

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

Tájékoztatom arról, hogy a R. 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.

A R. 5. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidolgozó” hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá, ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is. Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket, többek között az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalt.

Kérem a fenti döntést és a beérkezett véleményeket a településrendezési eszköz módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a véleményezési dokumentációhoz csatolni.

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán  
nevében és megbízásából

**Csermelyi Andrea**  
állami főépítész



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gombor György**  
**polgármester részére**

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat

Fiumei utca 26.  
9791

Iktatószám: VA/KTHF-HO/00157-4/2024.

Ügyintéző: Bertalan Ágnes

Telefonszám: +36 94 504-130

Hivatkozási szám: D/65-3/2024.

Melléklet: -

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámu módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat Község Önkormányzata hivatkozott számú levelével megkereste Osztályomat, a helyi településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása előtt, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően.

A módosítás során Dozmat Kilátó utca és Regös-köz egyes építési övezeteiben az elhelyezhető lakások számának újraszabályozása tervezett.

A benyújtottak alapján a stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a hulladékgazdálkodásra kiterjedően az alábbiak szerint nyilatkozom:

A tervezett módosítások kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Hatáskörömet és illetékességemet az Skvr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II.1. e) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet 12. c.) pontjában foglaltakon alapul.

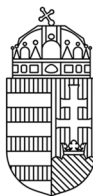
Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**dr. Szentiványi Beatrix**  
osztályvezető





## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dr. Scheid Eszter**  
**jegyző részére**

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat

Fiumei u. 26.  
9791

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/141-5/2024.

Ügyintéző: Bense Flóra

Telefonszám: +3694506725

Hivatkozási szám: D/65-3/2024

Ügyintéző: Dr. Scheid Eszter

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Dr. Scheid Eszter Jegyző Asszony!**

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése szerint, Dozmat Község Önkormányzata a településrendezési eszközeinek 12. sorszámú módosítását tervezi.

- A Helyi Építési Szabályzat módosítása a Kilátó utca és a Regős köz egyes építési övezeteiben az elhelyezhető lakások számának újraszabályozása érdekében. Az érintett ingatlanok: Dozmat 80/64-65-72-73-47-48-61-60-59-57-56-51-50 hrsz.

Az érintett ingatlanok belterületen találhatóak, nem állnak országos vagy európai közösségi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt, továbbá Natura 2000 területet, sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintik.

Nyilatkozom arról, hogy tárgyi ügyben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján (továbbiakban Korm.rend.) környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár.

A dokumentáció alapján a Helyi Építési Szabályzat módosítása táj- és természetvédelmi, valamint a környezetvédelmi érdeket nem sért.

Véleményemet a Korm.rend. 1. § (2) és (3) bekezdéseiben, 4. § (1) és (2) bekezdéseiben, valamint az 1. melléklet 2. pontjában és a 2. melléklet 2. bekezdésében foglaltak, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján adtam ki.

A Vas Vármegyei Kormányhivatal hatásköre a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontján, illetékessége ugyanezen jogszabály 2. § (1) bekezdésén alapul.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet (Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása) 12. b.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

---

**KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY**  
**KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY**

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 94 506 700  
E-mail: zoldhatosag@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán főispán  
nevében és megbízásából**

**Balaton Tihamér  
osztályvezető**

## TORONYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL



FELSŐCSATÁR



TORONY



DOZMAT

**Ügyintéző:** Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter

**Iktatószám:** D/65-19/2024.

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

**Dozmat Község Önkormányzata**

**Dozmat**

**Fiumei utca 26.**

**9791**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 12. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjeként 2024. március 21-én érkezett megkeresésében foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

A tervezett változásokat bemutató dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítások nem bírnak jelentős környezeti hatással a helyi környezet és természetvédelemre.

Hatásköröm az egyes tervek, illetve programok környezeti hatásvizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II/2. a. pontján, illetékességem Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 81.§ (3) bekezdése a) pontján alapul.

Dozmat, 2024.04.11.

Tisztelettel:

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter  
jegyző



## Településszerkezeti terv módosításának leírása I.

### ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

#### 1.1. Tervi előzmények:

Dozmat Község Önkormányzatának képviselő-testülete az alábbi tervezési feladatot rendelte el:

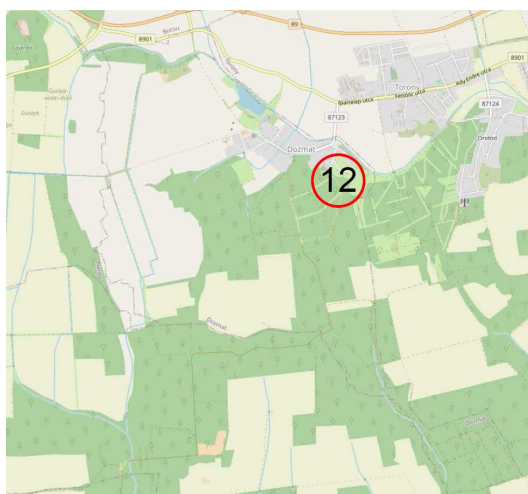
A **24/2024. (II.21.)** számú határozat és az azt módosító **34/2024.(IV.25.)** számú határozat alapján tervezési feladat volt:

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a beadvány szerinti lakossági kérelemnek helyt adva a Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetben fekvő építési telkek esetében a helyi építési szabályzatot úgy kívánja módosítani, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb két lakó rendeltetési egység legyen elhelyezhető.
2. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Dozmat a Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz.-ú ingatlanjait kiemelt fejlesztési területté minősíti.

A tervezési területre Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 4/2024.(III.11.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a rendezési terv módosításának időszakára.

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének **102/2022. (XII.7.)** számú határozata alapján a HÉSZ pontosítása, elírás javításával:

Helyi Építési Szabályzat Dozmat település közigazgatási területéről szóló 5/2001 (VI.7.) önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletét képező szabályozási terven Mko jelzéssel szereplő tömbterület megegyezik a rendelet normaszövegében Má-K jelű, általános korlátozott mezőgazdasági területtel.



A tervezési területek Dozmat közigazgatási területén

A településen a 2021. július 15-ei OTÉK szerinti előírások érvényesek.

A településrendezési eszközök jelkulcsai a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet szerint készültek.

Az eljárás rend a 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás.

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 12. sorszámú módosításhoz kapcsolódóan 2024. március hónapban eljárást kezdeményezett a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében és megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntését a 33/2024.(IV.15.) számú határozattal zárta le a képviselő-testület, aminek keretében megállapította, hogy az eljárásba bevont szakhatóságok álláspontját megismerve a környezeti vizsgálatot a településrendezési eszközök módosításához nem kívánja elkészíteni.

A 34/2024.(IV.25.) számú határozatban rendelkezett arról a képviselő-testület, hogy a 24/2024. (II.21.) számú határozatot módosítja és a egy telken legfeljebb 2 lakó rendeltetés helyezhető el.

## 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.

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 Konceptiót. 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

- 29/2020. (VI.23.) és a 11/2021. (VIII. 4.), amit kiegészített a 10/2022. (I. 11.) számú határozata számú képviselőtestületi határozat, mint a településfejlesztési döntések, 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.) a 69/2019. (X.04.), a 7/2021.(II.3.) és a 65/2022.(IX.14.) 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 6/2017.(VII.11.), a 4/2018.(VI.05.) a 7/2019.(X.07.), az 1/2021.(II.4.) és a 11/2022.(IX.15.) önkormányzati rendeletekkel módosították.

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

A településfejlesztési döntések:

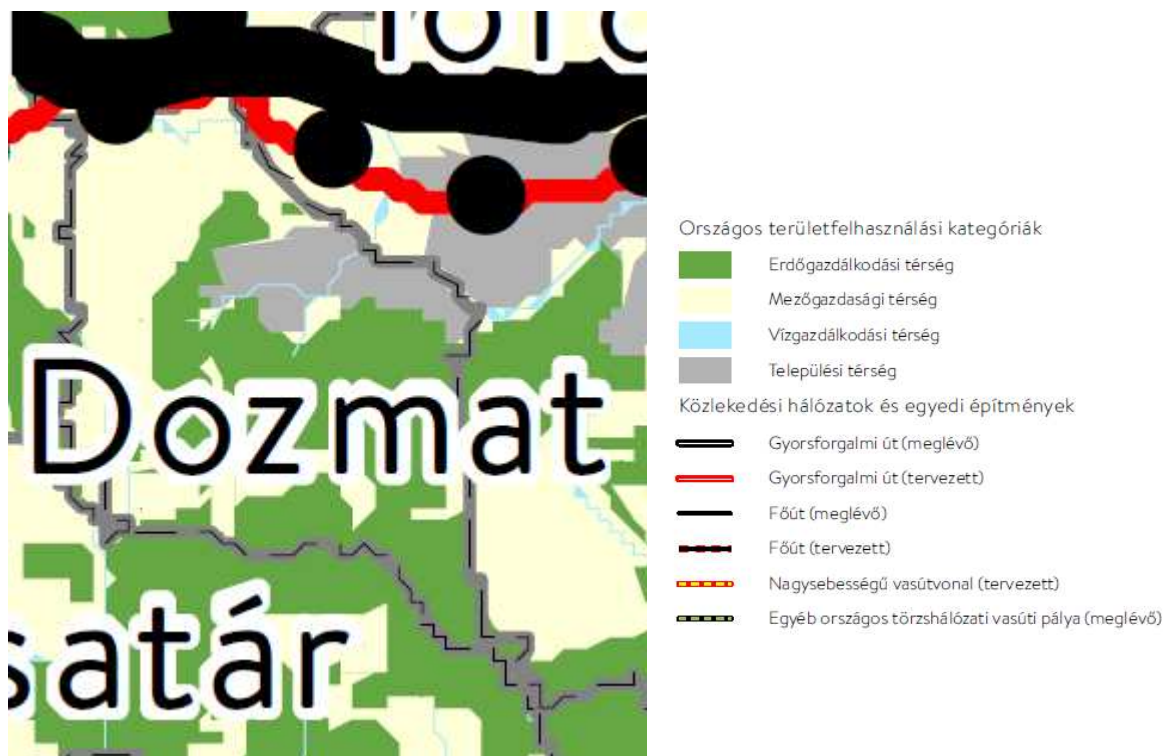
- 24/2024. (II.21.) és a 34/2024.(IV.25.) számú határozatokkal kerültek elfogadásra.

### 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 községre vonatkozó övezeti rendszereket és infrastrukturális rendszereket:



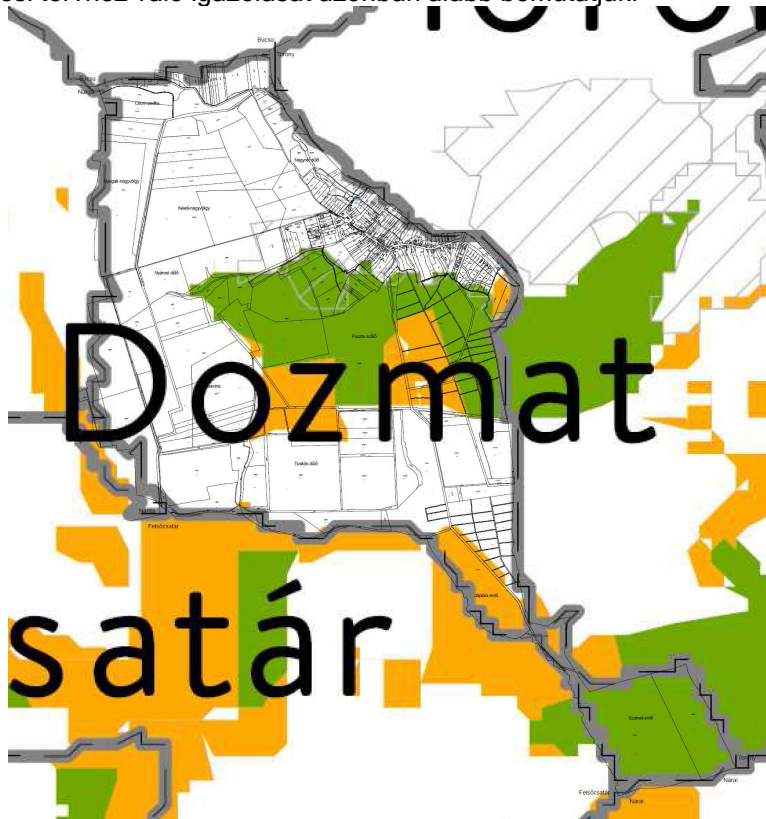
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet -  
Az Ország Szerkezeti terve

| Térségi területfelhasználás neve | MaTrT szerkezeti terv | Hatályos településszerkezeti terv |          | Javasolt településszerkezeti terv (2024.) |          |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------|---|----------|
|                                  | 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 % |
| Vízgazdálkodási térség           | 0,67 ha               | 18,05 ha                          | 122 %    | 18,05 ha                                  | 122 %    |



|            |        |          |   |          |     |
|------------|--------|----------|---|----------|-----|
| Teir adat: | 854,16 | 854,1 ha | - | 854,1 ha | 100 |
|------------|--------|----------|---|----------|-----|

A hatályos Országos területrendezési terv és a Vas megyei területrendezési terv előírásai és övezeti rendszerének rendezési tervhez való igazolását azonban alább bemutatjuk:



**2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Ökológiai hálózat magterületének és ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**

A község területének északi részét érinti az ökológiai hálózat magterületének övezete. Térségi övezetek nem érintik a Kilátó utcát és a Regös-köz menti tervezési területet.

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 pufferterületének 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 eszközben 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 főépítési 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



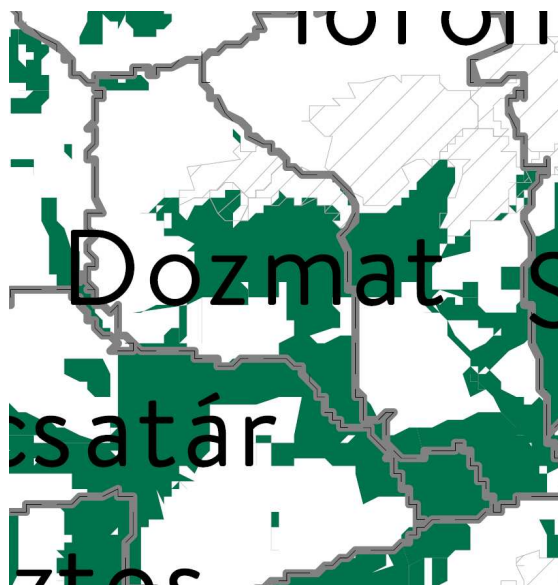
2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

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 főépítési 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.”

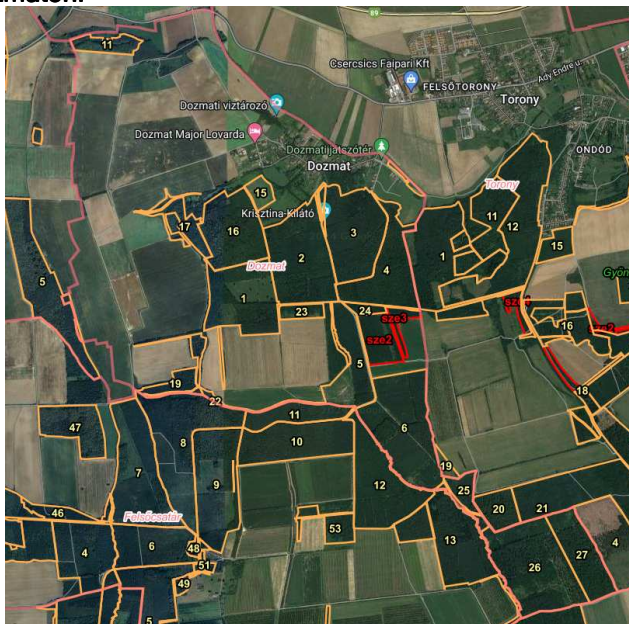




### 2018. évi CXXXIX. törvény-3/3. sz. melléklete - Erdők övezete

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 eszközeiben 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.



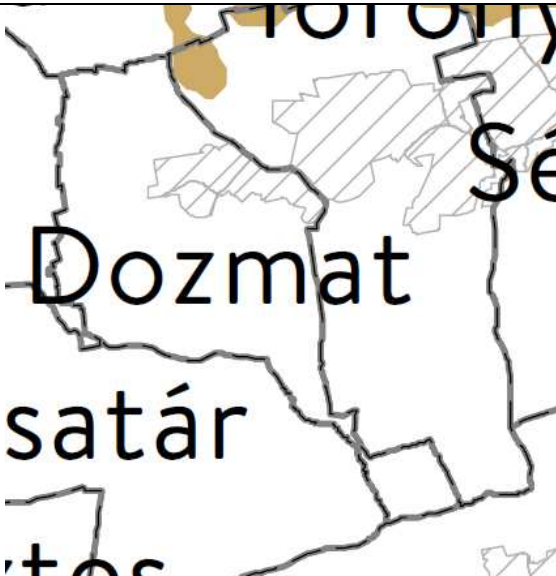
2018. évi CXXXIX. törvény-3/4. sz. melléklete - Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések

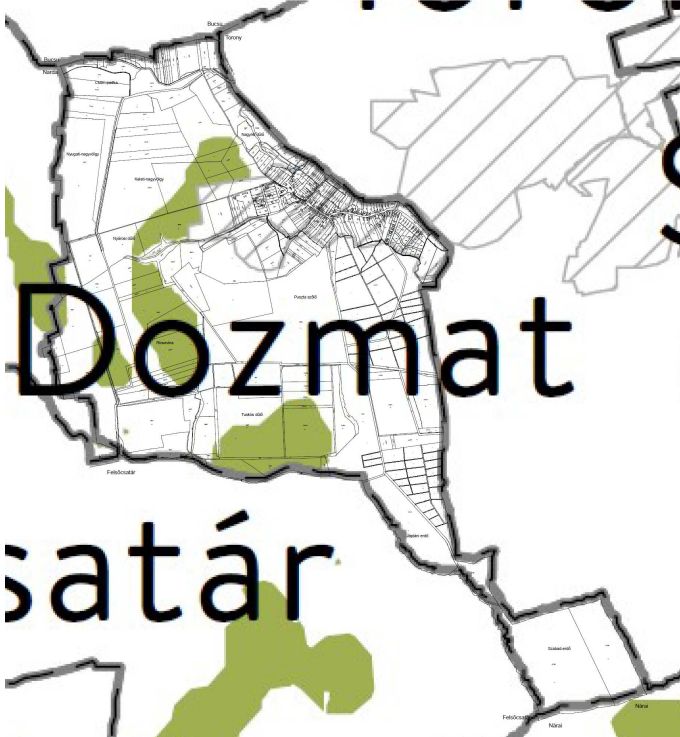
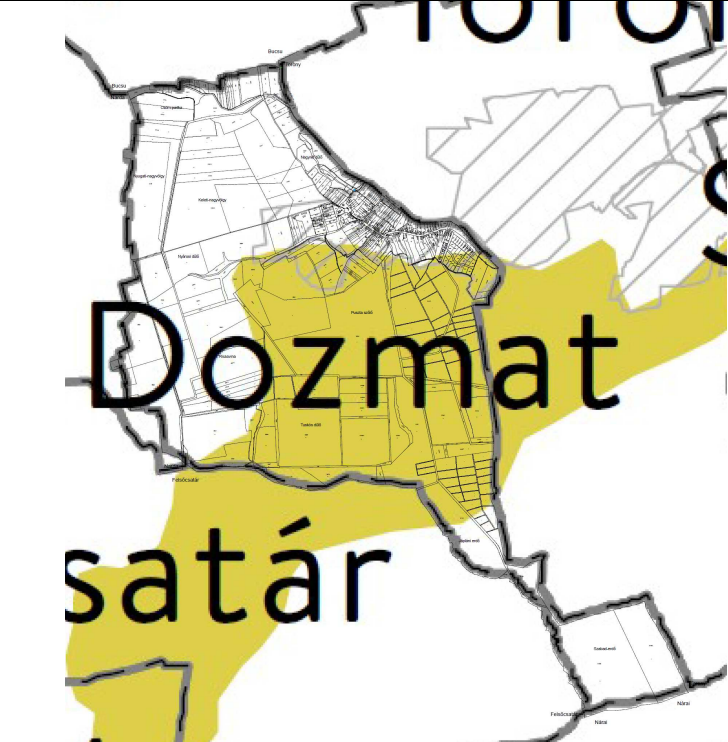
A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.






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            | Érinti     | 307,73 ha |  |

|   |            |   |  |
|---|------------|---|--|
| Vízminőség-<br>védelmi terület<br>övezete | Nem érinti | - |    |
| Nagyvízi<br>meder övezete                 | Nem érinti | - |   |
| VTT-tározók<br>övezete                    | Nem érinti | - |  |

## 1.4. Vas megyei területrendezési tervnek való megfelelés

**Vas megye területrendezési terve** (Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelete Vas megye területrendezési tervéről) 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



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | Települési térség                   |
|  | Sajátos területfelhasználású térség |
|  | Erdőgazdálkodási térség             |
|  | Mezőgazdasági térség                |
|  | Vízgazdálkodási térség              |
|  | Főút (meglévő)                      |
|  | Főút (tervezett)                    |
|  | Tervezett főúti elkerülő            |

Vas megye térségi szerkezeti terve

A hatályos Vas megye szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe van besorolva.

1. melléklet a 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelethez

1. Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere

1.1. A közúthálózat fő elemei

1.1.4. Mellékutak

1. Meglévő mellékutak

1.157. 87123.j. út Dozmat bek. út

2. Tervezett mellékutak

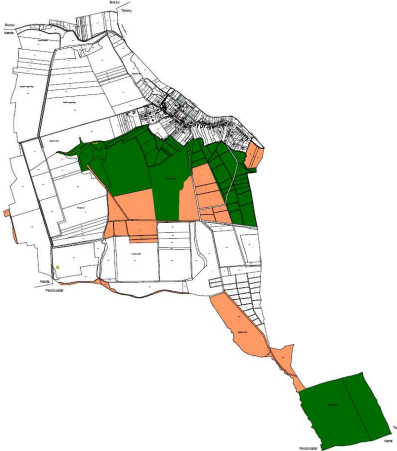
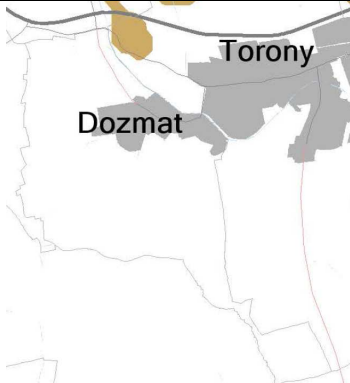
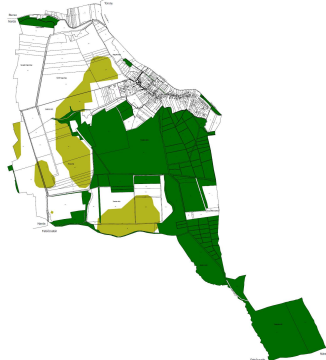
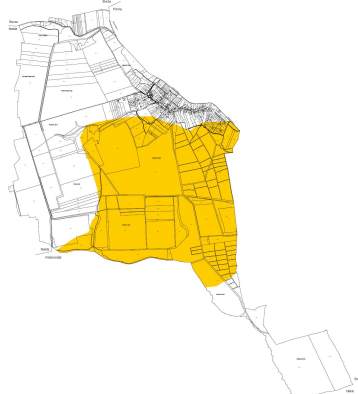
2.3. Dozmat - 8717.j. út

1.11. 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőségek

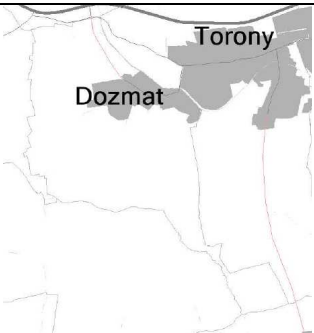
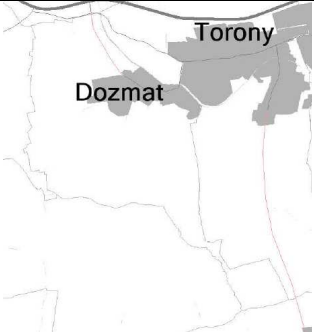
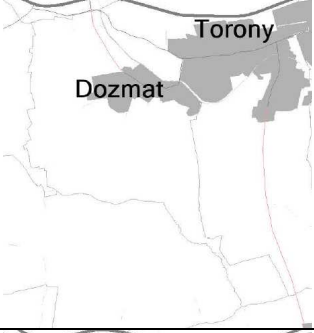
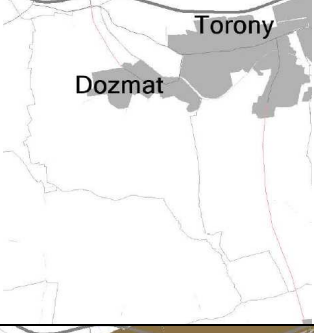

1.11.1. Meglévő 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó Dozmati tározó Arany-patak Dozmat, Torony,  
térfogatú vízkár-elhárítási célú tározók: 1. Bucsú

### Megyei övezetek





Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

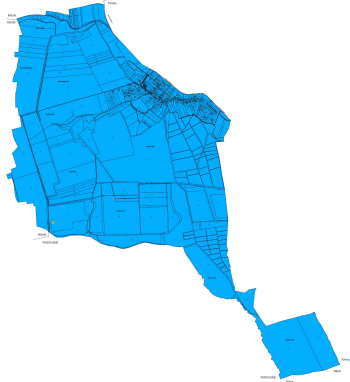
| Térségi megnevezése   | övezet             | Érintettség, hatályosság                       | Térségi övezet (ETÉR téradatok felhasználásával)                                     |
|---|--------------------|--|--|
| Ökológiai magterület övezet<br>Ökológiai ökológiai folyosó terület övezete<br>Ökológiai puffertérület övezete | hálózat            | Nem érinti<br><br>Nem érinti<br><br>Nem érinti |    |
| Kiváló adottságú övezete<br>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete   | termőhelyi szántók | Nem érinti<br><br>Nem érinti                   |   |
| Erdők övezete<br>Erdőtelepítésre terület övezete  | javasolt           | Nem érinti.<br>Nem érinti.                     |  |
| Tájképvédelmi övezete   | terület            | Érinti   |  |



|   |            |  |
|---|------------|--|
| Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések | Nem érinti |    |
| Vízminőség-védelmi terület övezete  | Nem érinti |    |
| Nagyvízi meder övezete  | Nem érinti |   |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések                | Nem érinti |  |
| Ásványi nyersanyag vagyoni övezete által érintett települések                       | Nem érinti |  |



|  |            |  |
|--|------------|--|
| Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete            | Nem érinti |    |
| Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | Nem érinti |    |
| Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | Nem érinti |   |
| Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | Nem érinti |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete | Érinti a megvalósult Dozmati tározó keretében. |  |
|--|--|--|

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló Magyarország térségi szerkezeti terve a Vas megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve és térségi övezetei alapján a településrendezési eszközökben az alábbi lehatárolás került elvégzésre**

Térségi övezet határának megadásával:

Ökológiai hálózat magterületének övezet

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó terület övezete

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete

Előírásnak való megfeleléssel

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete.

| Térségi övezet neve                                   | VTrT övezeti terv | Javasolt településszerkezeti terv |          |
|---|-------------------|-----------------------------------|----------|
|   |                   | ha                                | %        |
| Települési térség                                     | 88,29             | 54,63 ha                          | 61,88    |
| Erdőgazdálkodási térség                               | 457,85 ha         | 377,8 ha                          | 82,51 %  |
| Mezőgazdasági térség                                  | 307,36 ha         | 403,62 ha                         | 131,31 % |
| Vízgazdálkodási térség                                | 0,67 ha           | 18,05 ha                          | 122 %    |
| Közigazgatási terület                                 | 854,16            | 854,1 ha                          | 100      |
| Sajátos területfelhasználású térség                   | -                 | -                                 | -        |
| 3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete         | 192,48            | 192,48                            | 100      |
| 3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | 100,39            | 100,39                            | 100      |
| 3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete      | -                 | -                                 | -        |
| 3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha) | -                 | -                                 | -        |
| 3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)     | -                 | -                                 | -        |
| 3.6. Erdők övezete                                    | 355,15            | 355,15                            | 100      |

Dozmat község településrendezési eszközeinek 12. számú módosítása  
Partnerségi egyeztetés

|  |        |          |     |
|--|--------|----------|-----|
| 3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)                   | 107,72 | 107,72   | 100 |
| 3.8 Tájképvédelmi terület övezete                                    | 307,73 | 307,73   | 100 |
| 3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,    | -      | -        | -   |
| 3.10. vízminőség-védelmi terület övezete                             | -      | -        | -   |
| 3.11. Nagyvízi meder övezete   |        |          |     |
| 3.12 Honvédelmi és katonai célú terület övezete                      | -      | -        | -   |
| Megyei övezetek  |        |          |     |
| 3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete                               | -      | -        | -   |
| 3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete                         | -      | -        | -   |
| Egyedi övezetek  |        |          |     |
| Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | -      | -        | -   |
| Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | -      | -        | -   |
| Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | -      | -        | -   |
| Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete           | 854,16 | 854,1 ha | 100 |

## II. Településfejlesztés, területfelhasználás

### 2.1. Kilátó utca és Regös-köz egyes építési övezeteiben az elhelyezhető lakások számának újraszabályozása

A változás célja, hogy Kilátó és Regös-köz alább felsorolt területein Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete lakossági kérelemnek helyt adva kezdeményezte a Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz.-ú ingatlanjaira kiterjedő Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezetben fekvő építési telkek esetében a helyi építési szabályzatot módosítását, amelynek célja hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen elhelyezhető.

A tervezési területre Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 4/2024.(III.11.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a rendezési terv módosításának időszakára.

A cél elérése érdekében Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Dozmat a Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz.-ú ingatlanjait kiemelt fejlesztési területté minősítette.

A 34/2024.(IV.25.) számú határozatában a 24/2024. (II.21.) számú határozatát kiegészítette azzal, hogy 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz.-ú telkek esetében az építési övezeti előírást módosítja és az 1800 m<sup>2</sup> vagy az alatti telkek esetén legfeljebb 1 lakás építhető, 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén egy telken legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység (telkenként két lakás) építhető.

A módosítás előzménye a 2001-ben elfogadott településszerkezeti terv és szabályozási terv, valamint helyi építési szabályzat volt. 2011-ben az akkori fogalmak szerinti településfejlesztési tervként az akkori jogszabályok alapján a településfejlesztési koncepciót és a településszerkezeti tervet, illetve a szabályozási tervet összevontan módosították.

A 2012-es módosítás célja az önkormányzat által akkor még csak értékesítendő új lakóterület esetében a minimális telekméret növelése, nagy építési telkek kialakítása volt, illetőleg a belső úthálózat merev mérnöki vonalvezetését felváltotta a domborzatra simuló, íves utca. A változás szándéka az volt, hogy a „Vadvirág utca- Tölgyfa utcai tömbben: „A település fejlesztése összhangban az új településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célokkal nem csak a kijelölt lakóterületek felhasználását célozza meg, hanem olyan fejlesztések megvalósítását is támogatja a maga eszközeivel, amely a lakóterületen élők életminőségének javítását szolgálja.

*Az északi, már belterületbe vont területek esetében a Vadvirág utca beépítése folyamatosan zajlik. A terület közepén korábban mérnöki pontossággal tervezett utca helyett a részletes geodéziai felméréssel igazolt, új vonalvezetésű utca került jelölésre. A lakótelkeket ennek megfelelően új kiosztásba nagyobb telekméret alkalmazásával módosítottuk.”*

Az akkor azt jelentette, hogy a korábbi szabályozási tervhez képest új telekosztási javaslat készült a község új önkormányzati értékesítésű lakótelkeinek kialakítására. A minimális telekméret ekkor 800 m<sup>2</sup> maradt.



A tömbterület látképe a Tölgyfa és Vadvirág utca sarkáról 2011-ben

**2014-ben úgy változott a helyi építési szabályzat**, hogy a jövőben a falusias lakóterületek esetében életbe lépett az a szabályozás, hogy telkenként elhelyezhető lakások száma 1800 m<sup>2</sup>-es telekméretig 1 épületben legfeljebb 2 lakás, a felett 2 épületben legfeljebb 2 lakás. A változtatás oka a terület településtől idegen túlépítésének, túlzott lakásszámok elkerülése, a közösség erősítése.

**Szintén 2014-ben** a Vadvirág és Tölgyfa utcák esetében az időközben megvalósult telekalakításokat figyelembe kívánták venni és a minimális telekméret 800 m<sup>2</sup>-ről 1200 m<sup>2</sup>-re emelkedett.

**2024-ben a területet már beépítve találjuk** és 4 darab építési telek kivételével a többi telken egy lakásos lakóépület létesült egy telken, egyedül a 80/73 hrsz ingatlanon két önálló lakóépület épült egy telken.

A jelenleg még be nem épített négy telek 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, így a hatályos HÉSZ 8.§ (2) bekezdés a) pontja alapján:

*„a) 1800 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén összesen 1 lakóépületben maximálisan/legfeljebb 2 lakás építhető. 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén telkenként legfeljebb 2 lakóépületben maximálisan 4 lakás (épületenként legfeljebb 2 lakás) építhető.”*

Mivel a tervezési terület beépítése és igényes építészeti kialakítása alapján nem lenne szerencsés a túlépítések megvalósítása, illetve Dozmat községre általában sem jellemző az egy telken 2 épületben legfeljebb 2 lakóépület elhelyezése (összesen négy lakás), így a képviselő-testület mérlegelve a lakossági kérést is a 24/2024. (II.21.) számú határozatában kezdeményezte a 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő az elhelyezhető lakásszám korlátozását. A Kilátó utca többi - 80/54-55, 80/66-69 hrsz-ú ingatlanjain a beépítés befejeződött és mivel itt további lakások elhelyezése sem várható, illetve önálló építési tömbben fekszenek, a lakossági kezdeményezés sem terjedt ki, így a szabályozás módosítása ezekre nem terjedne ki.

A hatályos HÉSZ 8.§ (15) bekezdése rögzíti, hogy:

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

Kézenfekvő ez alapján a 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő két építési övezeti előírás módosítása és az Lf-Sz-30-4,5-1200 jelű építési övezet helyett az Lf2-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezeti jelkulcs alkalmazása. A javaslatot kiegészítenénk a mellék rendeltetési egységek elhelyezésének korlátozásával is:

A javasolt HÉSZ 8.§ (16) bekezdése rögzíteni fogja, hogy:

*„(15) Az Lf3 jelű építési övezetben 1800 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén összesen 1 lakóépületben maximálisan/legfeljebb 1 lakás építhető. 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén telkenként legfeljebb 2 lakás. helyezhető el. Legalább egy lakó rendeltetési egység megléte esetén legfeljebb telkenként egy mellék rendeltetési egység - garázst, tároló, gazdasági épület - önállóan is elhelyezhető.”*

Ehhez szükséges a szabályozási tervlap módosítása, illetve a HÉSZ 3. melléklet kiegészítése:

### **3.melléklet az .../2024. (... ) önkormányzati rendelethez**

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

*„ Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás:*



|     | <b>A</b>             | <b>B</b>      | <b>C</b>                       | <b>D</b>  | <b>E</b>                        | <b>F</b>                   | <b>G</b>    | <b>H</b>                     | <b>I</b>              | <b>J</b>   |
|-----|----------------------|---------------|--------------------------------|---|---------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|-----------------------|--|
| 1.  | Terület felhasználás | beépítési mód | Maximális építménymagasság (m) | kialakítható minimális telekterület-méret (m <sup>2</sup> ) | telkek minimális szélessége (m) | maximális beépítettség (%) | min. zöld % | szintterület sűrűség telekre | Előkert               | Oldalkertre vonatkozó szabályok                                  |
| 2.  | 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   |
| 3.  | 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 |
| 4.  | 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 |
| 5.  | Lf                   | SZ            | 4,5                            | 800   | 16                              | 30                         | 40          | 0,5                          | 5,0 vagy legalább 5 m | 3,0 m  |
| 6.  | Lf                   | SZ            | 4,5                            | 900   | 16                              | 30                         | 40          | 0,5                          | Kialakult vagy 5 m    | 3,0 m  |
| 7.  | Lf                   | SZ            | 4,5                            | 1000  | 16                              | 30                         | 40          | 0,5                          | 5 m                   | 3,0 m  |
| 8.  | Lf                   | SZ            | 4,5                            | 1200  | 16                              | 30                         | 40          | 0,5                          | Legalább 5 m          | 3,0 m  |
| 9.  | Lf                   | SZ            | 4,5                            | 5000  | 20                              | 30                         | 40          | 0,5                          | Legalább 5 m          | 3,0 m  |
| 10. | Lf1                  | SZ            | 4,5                            | 1800  | 30                              | 30                         | 50          | 0,5                          | 35 m                  | 5-15 m   |
| 11. | Lf2                  | SZ            | 4,5                            | 1500  | 20                              | 20                         | 50          | 0,5                          | szab terv szerint     | legalább 5 m   |
| 12. | <b>Lf3</b>           | <b>SZ</b>     | <b>4,5</b>                     | <b>1200</b>   | <b>16</b>                       | <b>30</b>                  | <b>40</b>   | <b>0,5</b>                   | <b>Legalább 5 m</b>   | <b>3,0 m</b>   |

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

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




A HÉSZ 3. melléklete a Jat. szerint oszlopok betűjelekkel, az oszlopok számozással kerülnek kiegészítésre. A táblázat üres sora törlésre kerülne. A számozást követően egy új 12. sor kerülne beiktatásra, amely a korábbi 8. sor előírásait kiegészíti az új Lf3 jelű építési övezeti jellel, és annak az új előírásaival. Az Lf3-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezeti előírásai mindenben az elhelyezhető rendeltetési egységek kivételével megegyeznek a korábbi Lf-SZ-30-4,5-1200 jelű építési övezettel. A javasolt HÉSZ 8.§ (16) bekezdése rögzíti majd, hogy az elhelyezhető rendeltetési egységes eltérnek a többi Lf jelű falusi építési övezet előírásaitól.




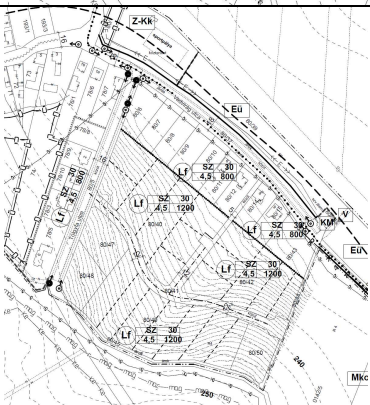
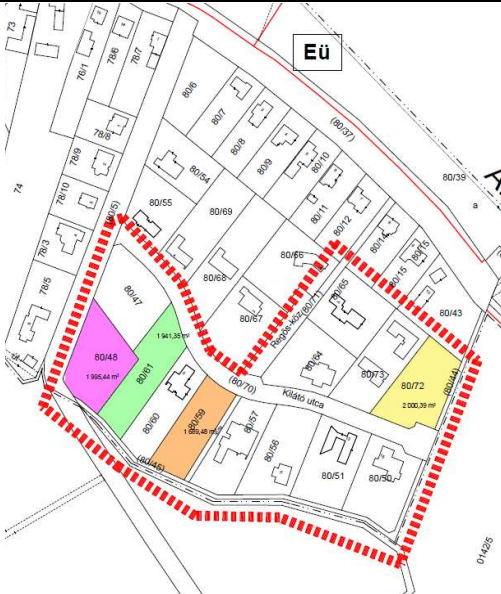
A terület látképe 2024. februárban a dozmati bekötő útról

A fentiek szerint a módosítás oka és célja a tervezés alá vont terület kialakult beépítési struktúrájának továbbvitele, a túlépítések elkerülése, a Dozmat községben jellemző lakásszám kialakítás és ezzel összefüggő lakás rendeltetési egység felülvizsgálata és újraszabályozása. Cél a területtől idegen 2+2, azaz legfeljebb 4 lakás elhelyezésének elkerülése. ez a meglévő lakásállomány és beépítési intenzitás, egyben a kialakult telekhasználat, telken belüli zöldfelületi struktúra és arány, az 1997. évi LXXVIII. tv. szerinti az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit, a jogos magánérdek biztosítása a jövőben is.

Összefoglalva:

| Időrendben | Feladat volt     | Térképi kivágat   |
|------------|------------------|---|
| 2001.      | HÉSZ megalkotása |    |

Dozmat község településrendezési eszközeinek 12. számú módosítása  
Partnerségi egyeztetés

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>2012.<br/>6/2012.<br/>(V.31.)</p> <p>önkormányzati<br/>rendelet</p>   | <p>Új<br/>telekalakítási<br/>javaslat a mai<br/>Kilátó utca és<br/>környezetére</p>  |   |
| <p>2014.<br/>10/2014.<br/>(IX.12.)</p> <p>önkormányzati<br/>rendelet</p> | <p>A minimális<br/>telekméret<br/>felemelésre<br/>kerül 800 m2-<br/>ről 1200 m2-re.</p>  |   |
| <p>2024-es<br/>állapot</p>   | <p>A tervezéssel<br/>érintett terület<br/>4 telek<br/>kivételével már<br/>jellemzően<br/>lakásos<br/>lakóépületekkel<br/>beépült. egy<br/>telken épült két<br/>épületben 1-1<br/>lakásos<br/>lakóház. A még<br/>beépítetlen<br/>üres telkek<br/>színessel<br/>jelölve.</p> |  |



Rálátás a dozmati bekötő útról a tervezési területre Torony felől













**80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz ingatlanok  
fényképei**

A tervezési területre Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 4/2024.(III.11.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a rendezési terv módosításának időszakára.

## 2.2. A HÉSZ -ben lévő elírás javítása (Mko)

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének **102/2022. (XII.7.)** számú határozata alapján feladat volt a HÉSZ pontosítása, elírás javításával:

Helyi Építési Szabályzat Dozmat település közigazgatási területéről szóló 5/2001 (VI.7.) önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletét képező szabályozási terven Mko jelzéssel szereplő tömbterület megegyezik a rendelet normaszövegében Má-K jelű, általános korlátozott mezőgazdasági területtel. A szabályozási tervlapokon rendre az „Mko” övezeti jel van ábrázolva, miközben a HÉSZ normaszövegében ezzel tartalmában megegyező, de téves jelöléssel Má-K” övezeti jelre hivatkozik vissza. A fentiek szerint szükséges volt az ellentmondás feloldása és a helyi építési szabályzat áttekintése és módosításának kezdeményezése az alábbiak szerint:

A 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelettel elfogadott hatályos HÉSZ normaszövege:

4.§ (3) bekezdés d.1.1.pontja

„d. 1. 1) *általános korlátozott mezőgazdasági-, jele: Má-K*”

A javasolt HÉSZ 4.§ (3) d.1.1. normaszövege:

„d. 1. 1) *általános korlátozott mezőgazdasági-, jele: **Mko***”

A 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelettel elfogadott hatályos HÉSZ normaszövege:

15.§ (3) bekezdés b) pontja

„b) *korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület jele: Má-K*”

A javasolt HÉSZ 15.§ (3) bekezdés normaszövege:

„b) *korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület jele: **Mko***”

A 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelettel elfogadott hatályos HÉSZ normaszövege:

15.§ (10) bekezdés

(10) *Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet Má-K:*

A javasolt HÉSZ 15.§ (10) bekezdés normaszövege:

(10) *Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet **Mko**.”*

## 2.3. Térségi övezetek által érintett területek lehatárolása

Az önkormányzat kezdeményezte a térségi övezetek által érintett területek lehatárolását, ha szükséges azok módosítását a településrendezési eszközökben az államigazgatási szervek adatszolgáltatásai alapján.

A módosítás indoka a következő: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A településrendezési eszközöket felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell. A településrendezési eszközök 11. és 12. számú módosításához kapott ETÉR adatszolgáltatás felhasználásával és az időközben módosított Vas megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve és térségi övezetei alapján kerül módosításra.

Megvizsgáltuk, hogy a területrendezési tervek települést érintő elemeinek, a községre vonatkozó övezeti és infrastruktúrális rendszereket és az alábbi módosításokat kellett végrehajtani:

### Térségi övezet határának megadásával:

Ökológiai hálózat magterületének övezete

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

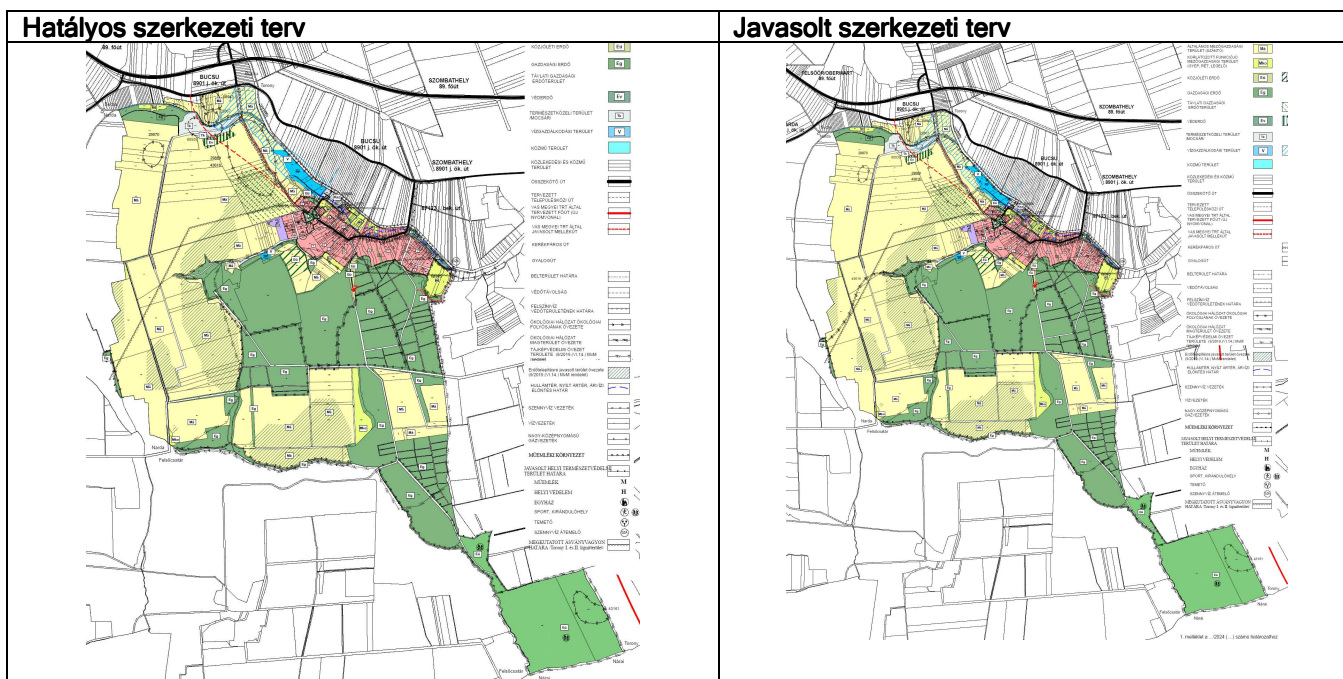
Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete

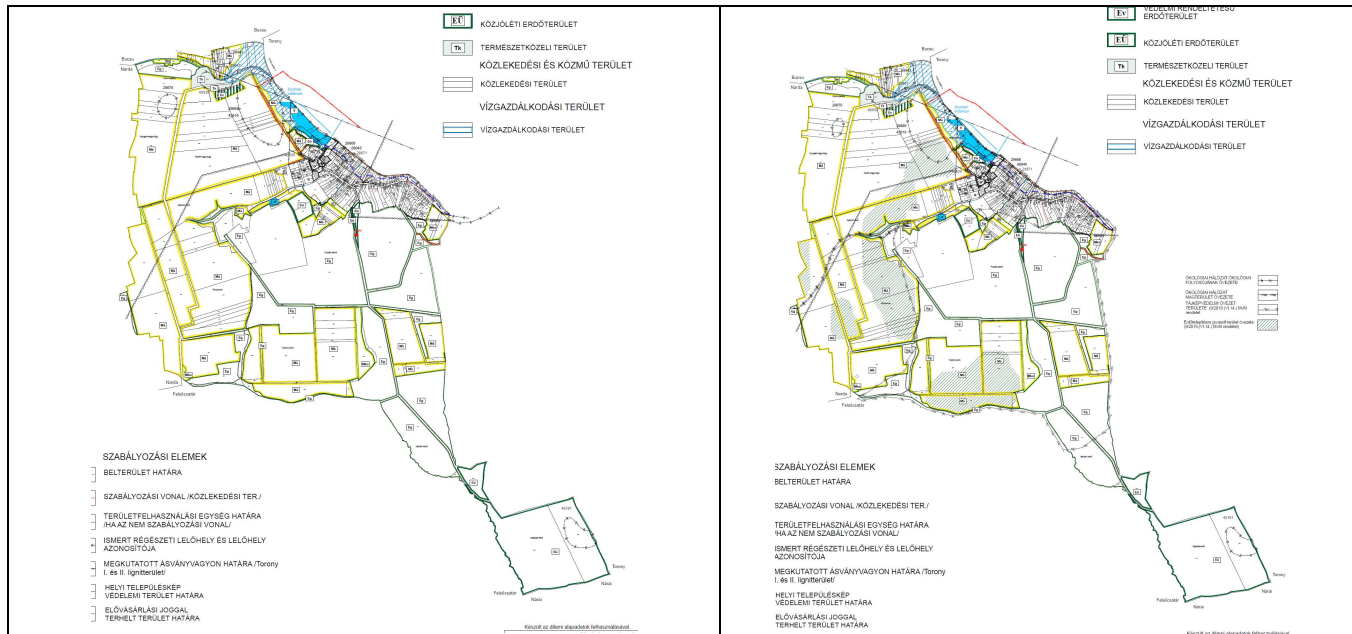
### Előírásnak való megfeleléssel

Vízártározási fejlesztések támogatott célterületének övezete.



|                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Hatályos külterület szabályozási terv | Javasolt külterület szabályozási terv |
|---------------------------------------|---------------------------------------|

# Dozmat község településrendezési eszközeinek 12. számú módosítása Partnerségi egyeztetés



A településszerkezeti tervlap és a külterület szabályozási tervlap csak az ETÉR adatszolgáltatásán alapuló térségi övezetek lehatárolásával és az adatszolgáltatás részét képező régészeti lelőhelyek aktuális nyilvántartásával változott.



### 3. Közműellátás

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

#### Kilátó utca és környezetének közműellátása

A községben a teljes közműellátás kiépült. A tervezési területek közműellátása biztosított.



**Meglévő közműellátás (ekozmu.hu)**

#### 3.1 Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátása a községtől északra húzódó 20 kV-os hálózatról leágaztatva és megtáplálva történik.

A község területén jelenleg 95 db lakóépület található, melynek energiaigénye MSZ. 447-98 előírásai szerint számolt egyidejűséggel: 209 kW (6,6 kW/épület). Ezen energiaigényt a jelenlegi meglévő - a község belterületén található - 2 db állomás elégíti ki. A településen további trafók találhatóak:

- I.sz. a Fiumei utcában
- volt Tsz major a település északnyugati oldalán
- a Vadvirág utcában a szennyvízátemelőnél
- a Kárpáti téren a vízműterülethez kapcsolódóan.

#### Kisfeszültségű villamosenergia-ellátás

A kialakítandó új utcákban, ill. bővítésre kerülő utcaszakaszokon vasbetongyámos, faoszlopos tartószerkezetű -kötegelt légkábeles- hálózat kiépítését javasoljuk, csatlakoztatva a meglévő hálózathoz, szükség szerint a meglévő vezeték cserével.

A tervezett lakóépületek fogyasztói csatlakozása földkábeles kialakítású lehet. A foghíjbeépítési helyeknél földkábeles csatlakozással kell számolni.

A település DNy-i részén kijelölt lakóterület kiefeszültségű energiaellátása a tervezett kiefeszültségű hálózatról megoldható.

### **Közvilágítás**

A kiépítendő új utcák közvilágítását kábelezés esetén közvilágítási oszlopokkal kell megoldani. A meglévő hálózat rekonstrukciója esetén a légkábeles hálózat és az azokat tartó oszlopsor bontása, új földkábeles hálózat telepítése szükséges. A tartóoszlopokon energiatakarékos lámpatesteket kell elhelyezni.

### **Elektronikus hírközlés, televízió**

A község jelenlegi távbeszélő ellátása megoldott légkábeles-légvezetékes hálózattal a toronyi központhoz kapcsolódóan. A kiépített telefonhálózat önálló oszlopsoron, ill. részben Eon-ÉDÁSZ Rt tulajdonában álló kiefeszültségű hálózat tartóoszlopain van elhelyezve. A fejlesztési területen már földkábeles fektetés a javasolt. A kiefeszültségű oszlopra csak ideiglenes jelleggel helyezhetők el.

A kábel TV igény szerint föld, vagy légkábelrel létesülhet csillagpontos elosztókkal.

Tervezett a csillagpontos rendszer kiépítése, amelyhez a tervek elkészülése után a források előteremtése és pályázat készítése szükséges.

Nyilvános állomás:

- Fiumei u. 34.

## **3.2 Vízellátás**

**Dozmat** község vízellátása Szombathely "Zeli major"- nál lévő nyomásfokozó gépházról induló NÁ 200 KM PVC nyomócsőhöz kapcsolódik Sé- Torony- **Dozmat**- Bucsú- Narda- Felsőcsatár- Vaskeresztes- Horvátlövő- Pornóapáti térségi vízellátó rendszer részeként. A "Zeli major"- nál lévő nyomásfokozó a Torony községben lévő 2x200 m<sup>3</sup>- es medencére (túlfolyószint: 286,83 mBf ) dolgozik. A medencék utáni vízvezeték gravitációsan csatlakozik a Dozmat község határában található nyomásfokozóhoz, amely a Felsőcsatár területén elhelyezkedő 2x200 m<sup>3</sup>-es medencét (túlfolyószint: 307,856 mBf) táplálja. A felsőcsatári medencék után a vízvezeték további szakasza egészen Pornóapáti község vízellátásával bezárólag gravitációs rendszerű.

Torony községből az Arany patak jobb parti oldalán vezetett NÁ 200-as KM PVC vízvezeték a Vadvirág utca K-i végén csatlakozik **Dozmat** község belterületi hálózatához. A vezeték ugyanezzel a mérettel a Vadvirág utca- Fiumei utca- Szabadság utca nyomvonalon csatlakozik a nyomásfokozóhoz. A további belterületi elosztóvezeték NÁ100-as KM PVC nyomócsövek

Az elosztóhálózat a terven jelölt nyomvonalakon és méretekkel 4 km hosszban kiépült.

Üzemeltető a VASIVÍZ ZRT Szombathely, Északi Vízellátási Főmérnöksége.

### **Oltóvíz biztosítás:**



A hálózat fejlesztéseknél 200 méterenként föld feletti tűzcsapokat kell beépíteni.

A fejlesztésre kijelölt területeken **150 m<sup>2</sup>** mértékadó tűszakaszig a hálózaton a **600 l/min** oltóvíz mindenütt biztosítható. A további fejlesztések esetén a 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelettel hatályba léptetett OTSZ 5.„A tűzoltáshoz szükséges oltóanyag biztosítása” című fejezet előírásai az irányadók.

### 3.3 Szennyvízelvezetés

A község kiépített szennyvízcsatorna hálózata, a Bucsú- **Dozmat**- Torony- Sé regionális hálózat részeként, kiépült. A rendszer a szombathelyi hálózathoz csatlakozik.

A szennyvízcsatorna gravitációs rendszerrel készült, a mélypontokon szennyvízátemelők kerültek beépítésre. A község összes szennyvizét a Vadvirág utca K-i végén, a 08/2hrs-ú ingatlanon lévő átemelő, a 87123 j. bekötő út K-i oldalán vezetett nyomócsövön keresztül Torony község Ny-i végén lévő átemelőbe juttatja.

A rendszerre kapcsolódó községek szennyvize a szombathelyi közműcsatornán keresztül a szombathelyi szennyvíztisztító telepre kerül. A tisztított szennyvíz végső befogadója a Rába folyó.

A gravitációs gerincvezeték egységesen NÁ 200 KG PVC csatornacsőből készült. A bekötések NÁ150 KG PVC műanyagcsövek.

A közcatorna hossza 3 km.

A szennyvízcsatorna kiépítettsége a község egészét lefedi.

Üzemeltető a VASIVÍZ ZRT Szombathely, Északi Csatornamű Főmérnöksége.

### 3.4 Gázellátás

A vezetékes gázellátása 1994 évben kiépült A négy határ menti település, nevezetesen Sé, Torony, **Dozmat** és Bucsú községek részére Sé község határában, a 024 hrsz-ú ingatlanon, közös gázfogadó állomás létesült.

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Nyomásszabályozó típusa: | FIORENTINI DIVAL RD 160/G |
| Bemenő oldali nyomás:    | 6 [bar]                   |
| Kimenő oldali nyomás:    | 2,5 [bar]                 |
| Gázterhelés:             | 1 200 [m <sup>3</sup> /h] |

A nyomásszabályozó állomás után középnyomású gázvezeték indul Torony és **Dozmat** községek irányába.

A belterületi középnyomású gázelosztó vezeték a terven jelölt nyomvonalon és méretekkel kiépült. A csővezeték anyaga PE 80/g SDR 11 minőségű, MSZ 7908/2 szerinti műanyagcső.

A gázvezeték védőövezete 5-5 m.

### 3.5 Csapadékvíz elvezetés

A község Vas megyében, a Szombathely kistérségben, az Alpok keleti nyúlványain lévő dombvidéken, az Arany patak jobb partján helyezkedik el. A községet a Kőszegi hegy Nárai község irányába elnyúló dombok veszik körül. A község legmagasabb pontja 250,00 mBf.

A település közigazgatási területét az:

- Arany patak (vízjogi üzemeltetési engedély: 36800/3749-12/2020.ált. Kezelő: Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság);
- Borzolágy patak (vízjogi üzemeltetési engedély: 11766/01/1979 eredeti, 2926-2/2015 módosítás Kezelő: Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság);
- Molnárréti árok (vízjogi üzemeltetési engedély: 11867/01/1979 eredeti, 2881-2/2015 módosítás) érinti.

Dozmat Község Önkormányzata a belterületi kiépített csapadékvíz elvezető rendszerrel rendelkezik. A vízjogi engedély száma: 36800/4317-11/2015. ált., Vízikönyvi szám: Sorok-Perint/882.

A belterületi csapadékvizek elvezetésére zömében nyílt útvonalak szolgálnak. Zárt csapadékcatorna a Tűztöltő szertár előtti szakaszon  $\Phi$  60-as talpas betoncsőből készült.

A csapadékvizek befogadója a község belterületét a kettészelő Borzolágy patak, illetve a település É-i belterületi határát követő Arany patak.

A Borzolágy patak parti sávja a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltak alapján használható, illetve hasznosítható. Kezelője Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság

Az Arany patak kezelője Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság (9700 Szombathely, Vörösmarty utca.2.).

Molnárréti árok érinti még a közigazgatási területet, de nem érinti a tervezési területet.

#### Árvízvédelmi mű

Dozmati árvízcsúcs csökkentő tározó elkészült. Vízjogi engedély száma: 36800/3750-16/2020.ál, Vízikönyvi szám: Sorok-Perint/Arany-p./946.

#### Árvízvédelem

A dozmati Arany-patak menti, korábbi mértékadó árvízi elöntéssel veszélyeztetett területét az elkészült Dozmati árvízcsúcs-csökkentő tározó védi.

Az árvízcsökkentő tározó megvalósítása nyitotta meg az Arany-patak mentén fekvő lakóterületek kialakítására.

Az Országos Vízügyi Főigazgatóság és a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság által alkotott konzorcium a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program (KEHOP) keretében valósítja meg a „Szombathely és

a környező települések árvízi védelmét szolgáló dozmati víztározó megépítése” című. KEHOP-1.5.0-15-2016-00008 azonosítószámú kiemelt projektet.

A „Szombathely és a környező települések árvízi védelmét szolgáló dozmati víztározó megépítése” című. (KEHOP-1.5.0-15-2016-00008) Dozmati árvízcsúcs-csökkentő tározó terve az Arany-patak 9+875 - 8+005 km szelvényei között”, valamint „Szombathely és a környező települések árvízi védelmét szolgáló dozmati víztározó megépítése” című (KEHOP-1.5.0-15-2016-00008) „Arany-patak mederrendezési terve a 0+000-13+350 km szelvények között” tervdokumentációk vízjogi létesítési engedéllyel rendelkeznek. A Dozmati árvízcsúcs-csökkentő tározó műszaki átadása 2019. őszén megtörtént, az üzemeltetési engedélyek beszerzése folyamatban van.

Az új épületek esetén javasolt az új épületek tervezésénél továbbra is az épületek padlóvonal szintjének kiemelése, a Dozmati tározó által csillapított mértékadó árvízszint fölé 50 cm-rel.

### **Arany-patak biztonsági magassága alá eső ingatlanok listája a kiemelési szintekkel**

(részlet, forrás: Nyudu VIZIG 1007-006/2022 iktatószámú és 2022.12.12-én kelt levele)

| Padlószint kiemelési<br>magasság [mBf] | Érintett ingatlanok | 236,6  | Dozmat 181/4  |
|--|---------------------|--------|---------------|
|  |                     |        | Dozmat 176/5  |
|  |                     |        | Dozmat 176/8  |
|  |                     |        | Dozmat 181/3  |
|  |                     |        | Dozmat 176/9  |
|  |                     | 236,7  | Dozmat 176/3  |
|  |                     |        | Dozmat 176/4  |
|  |                     |        | Dozmat 176/11 |
|  |                     | 236,75 | Dozmat 155/19 |
|  |                     |        | Dozmat 155/17 |
|  |                     | 236,8  | Dozmat 155/18 |
|  |                     | 236,9  | Dozmat 155/2  |

A dozmati Arany-patak menti, korábbi mértékadó árvízi előtéssel veszélyeztetett területét az elkészült Dozmati árvízcsúcs-csökkentő tározó védi.

Az új épületek esetén javasolt az új épületek tervezésénél továbbra is az épületek padlóvonal szintjének kiemelése, a Dozmati tározó által csillapított mértékadó árvízszint fölé 50 cm-rel.

### **Arany-patak biztonsági magassága alá eső ingatlanok listája a kiemelési szintekkel**

(részlet, forrás: Nyudu VIZIG 1007-006/2022 iktatószámú és 2022.12.12-én kelt levele)

| Padlósínt kiemelési magasság [mBf] | Érintett ingatlanok |
|------------------------------------|---------------------|
| 236,95                             | Dozmat 155/22       |
|                                    | Dozmat 167/2        |
|                                    | Dozmat 167/5        |
|                                    | Dozmat 167/4        |
|                                    | Dozmat 167/3        |
| 237                                | Dozmat 155/11       |
|                                    | Dozmat 155/12       |
|                                    | Dozmat 155/13       |
|                                    | Dozmat 155/20       |
|                                    | Dozmat 155/21       |
| 237,05                             | Dozmat 155/10       |
| 237,1                              | Dozmat 155/7        |
|                                    | Dozmat 155/8        |
|                                    | Dozmat 155/9        |
| 237,15                             | Dozmat 155/6        |
| 237,2                              | Dozmat 155/5        |
| 237,4                              | Dozmat 155/4        |
| 237,6                              | Dozmat 155/3        |

#### 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, 2018-ban és 2020-ban is.

A településrendezési terv a közlekedési rendszer hierarchiájában változást nem eredményez. Korábbi rendezési tervhez képest új hálózati kapcsolat nem jön létre, a fejlesztési területekkel országos közutat nem érintettünk.

##### Állami közúthálózat - 87123. jelű bekötő út

A település Fiumei utcája az állami közúthálózat része. A bekötő út 1,188 km hosszú, átlagos burkolatszélessége 4,0 m. Menetrendszerinti buszközlekedés zajlik rajta a Szabadság utca torkolatában kialakított buszfordulóval. Fejlesztése nem tervezett. Településképi szempontból kívánatos lenne a felszíni elvezetés zárttá tétele és a vendégparkolás megoldása a közlekedés akadályozása nélkül. Ez nagyban elősegítené a településképi javítását is.

A tervezési területek a 87123 jelű bekötő utat nem érintik közvetlenül.

##### Kerékpáros út:

A Szombathelyi Kistérség és Szombathely MJ Város kezdeményezésére kialakítás előtt áll a megyeszékhely és a kistérség nyugati, északi iránya közötti új kerékpáros úthálózat fejlesztése. A tervek között szerepel az Arany-patak völgyét kísérő, látnivalókat és szép környezetet feltáró kerékpáros útvonal kijelölése. A község területét északkelet felől Torony község irányából éri el a falut, majd a patak bal partján halad tovább. A Vadvirág utcán át keresztezi a Fiumei utcát, majd a patakparton indul északnyugat felé. Itt eléri a Muzsla forrást, majd a 03/8 és 03/9 hrsz telken jelölt úton végig haladva a 014 hrsz-ig, ahonnan továbbmegy Bucsú

felé. A kerékpárút az Arany-patakon tervezet víztározó kiszolgálására és feltárására is alkalmas lesz. A kerékpárút érinti a 08 hrsz út, 080/3 hrsz és Vadvirág utcát, ahol is a gépjármű közlekedéssel egyetemben kerékpáros útvonalként működik. Önálló kerékpárút az Arany-patak partján haladó 4-5 m szabályozással ellátott szakasz lesz.

#### Kiszolgáló utak:

A településrendezési terv és annak módosításai a község egészére meghatározta a lakóterületeket kiszolgáló úthálózatot és annak méretezését. Jelen pillanatban a Lovas utca kialakítása a korábbi tervek alapján elkészült, de szilárd burkolattal a 36/10 hrsz úttal együtt még nem rendelkezik.

#### Önkormányzati utakat érintő változások:

Új kiszolgáló lakóút nem kerül kijelölésre. A Kilátó utca és az arról nyíló Regős-köz közlekedési területe kialakítást nyertek, beavatkozást nem igényelnek.



A Kilátó utca fényképei

#### A település úthálózatának hierarchiája:

A táblázat kiegészítésre kerül a megvalósult utcanevekkel.

##### a.) belterületi utak:

| Sorsz. | Út jele<br>(száma, neve vagy<br>hrsz)  | Útkategória | Közterületi<br>szélessége | Úthálózati<br>szerepe | tulajdonos     |
|--------|--|-------------|---------------------------|-----------------------|----------------|
| 1.     | 87123 jelű bekötő út<br>Fiumei utca    | B.VI.d.B.   | 12,50-20,0 m              | Országos m. út        | á. közútkezelő |
| 2.     | 87123 jelű bekötő út<br>Szabadság utca | B.VI.d.B.   | 14,50-30,50 m             | Országos m. út        | á. közútkezelő |
| 3.     | Akácfa utca                            | B.VI.d.B.   | 11,50 m                   | Kiszolgáló út         | önkormányzat   |
| 4.     | Pinkafői utca                          | B.VI.d.B.   | 10,20 m                   | Kiszolgáló út         | önkormányzat   |
| 5.     | 173 hrsz                               | B.VI.d.B.   | 12,20 m                   | Kiszolgáló út         | önkormányzat   |
| 6.     | 120/2 hrsz                             | B.VI.d.B.   | 12,00 m                   | Kiszolgáló út         | önkormányzat   |
| 7.     | Tervezett utca                         | B.VI.d.B.   | 12,00 m                   | Kiszolgáló út         | önkormányzat   |
| 8.     | Lovas utca                             | B.VI.d.B.   | 16,00 m                   | Kiszolgáló út         | önkormányzat   |
| 9.     | Vadvirág utca                          | B.VI.d.B.   | 16,00 m                   | Kiszolgáló út         | önkormányzat   |

|     |                      |           |         |               |              |
|-----|----------------------|-----------|---------|---------------|--------------|
| 10. | Tölgyfa utca         | B.VI.d.B. | 16,00 m | Kiszolgáló út | önkormányzat |
| 11. | Kilátó utca          | B.VI.d.B. | 12,00 m | Kiszolgáló út | önkormányzat |
| 12. | Regős-köz            | B.VI.d.B. | 12,00 m | Kiszolgáló út | önkormányzat |
| 12. | Tervezett kerékpárút | B.IX      | 5,00 m  | Kerékpárút    | önkormányzat |

b.) külterületi utak:

| Sorsz. | Út jele<br>(száma, neve vagy hrsz)  | Útkategória | Közterületi<br>szélessége | Úthálózati<br>szerepe | tulajdonos     |
|--------|-------------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|----------------|
| 9.     | 014 hrsz-ú                          | K.VIII.     | 22,00 m                   | mezőgazd. út          | á. közútkezelő |
| 10.    | 019 hrsz-ú                          | K.VIII.     | 11,00 m                   | mezőgazd. út          | á. közútkezelő |
| 11.    | 026/1 hrsz-ú                        | K.VIII.     | 4,00-5,00 m               | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 12.    | 026/2 hrsz-ú                        | K.VIII.     | 6,50-9,20 m               | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 13.    | 035 hrsz-ú                          | K.VIII.     | 8,00 m                    | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 14.    | 039 hrsz-ú                          | K.VIII.     | 6,50-8,00 m               | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 15.    | 048/5 hrsz-ú                        | K.VIII.     | 16,00 m                   | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 16.    | 049 hrsz-ú                          | K.VIII.     | 9,70 m                    | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 17.    | 086 hrsz-ú                          | K.VIII.     | 11,00 m                   | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 18.    | 091 hrsz-ú                          | K.VIII.     | 9,00 m                    | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 19.    | 0104 hrsz-ú                         | K.VIII.     | 5,50-6,00 m               | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 20.    | 0110 hrsz-ú                         | K.VIII.     | 8,00 m                    | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 21.    | 0114/1 hrsz-ú                       | K.VIII.     | 9,50 m                    | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 22.    | 0129 hrsz-ú                         | K.VIII.     | 7,00 m                    | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 23.    | 0130 hrsz-ú                         | K.VIII.     | 6,00 m                    | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 24.    | 0133/4 hrsz-ú                       | K.VIII.     | 8,00 m                    | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 25.    | 0136 hrsz-ú                         | K.VIII.     | 5,50-7,00 m               | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 26.    | Tervezett kerékpárút                | K.IX        | 5,00 m                    | Kerékpárút            | önkormányzat   |
| 27.    | Tervezett kiszolgáló út             | K.VIII.     | 7,00 m                    | mezőgazd. út          | önkormányzat   |
| 28.    | Településközi kiszolgáló út 08 hrsz | K.VIII.     | 16,00 m                   | mezőgazd. út          | önkormányzat   |

Forrás: Saját szerkesztés

### Közösségi közlekedés:

#### Köztölpályás közlekedés:

A települést vasútvonal nem érinti. Legközelebbi vasútállomás Szombathelyen található.

#### Autóbuszos közlekedés:

A település a Fiumei utca nyugati végén buszforduló található. A községet a Bucsú-Szombathely autóbuszok érintik átszállás nélkül. Munkanapokon 31 db járat indul Szombathely felé és ugyan ennyi vissza. A szolgáltatást a Volánbusz Zrt végzi.

### 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. Tájrendezés

Dozmat a nyugati országhatár mentén, az Alpok előterében (Szombathelytől 8 km-re), a Kőszegi-hegység és Vashegy közti lankás domborzatú vidéken fekszik. Az osztrák határ menti, korábban az ún. "határsávba" eső és emiatt korlátozottan látogatott, alpesi jellegű kisközség, vonzó táji-, természeti adottságai révén, az ökoturizmus (kerékpáros turizmus) szempontjából kedvező perspektivikus lehetőségekkel rendelkező határszél menti település.

A Kőszegi-hegység és Vashegy közti fekvése a kiépítésre kerülő, - Vashegy borvidék és a szomszédos Irottkő-Geschriebenstein Natúrpark közti „Borút”-i, (borturizmus) - kerékpáros kapcsolatok révén kedvező idegenforgalmi lehetőségekkel is rendelkezik. Az Alpokalja, Sopron-vasi dombság tájegységeken belül Dozmat közigazgatási területe a Pinka-sík kistáj területére esik, ill. a Vas-hegy és Kőszeghegyalja kistájjal határos.

A kistájak adottságai a környező intenzív mezőgazdasági és települési tájhasználatok miatt nem vagy csupán alig érvényesülnek. Természetközeli állapotú növénytakaró a vizsgált területen és annak közelében nem található. A mikroklimatikus viszonyok a kistáj átlagos időjárásához képest jelentősen változhatnak.

### **Geomorfológiai-, talajadottságok:**

Fenti tájegységek földtani felépítésében a Vas-hegy csoport, Kőszegi-hegység kialakulása és a Pinka tájformáló ereje játszott döntő szerepet. A K-i Alpok kristályos vonulatai átnyúlnak Magyarország területére, s ezek a kristályos kőzetek alkotják a Kőszegi-hegység és a Vashegy alapközetét. A Vas-hegy gyűrődéses-töréses szerkezetében, felépítésében a devonkori dolomit és mészkő játssza a fő szerepet, a serpentinne alakult mélységi magmás gabbró kőzettel együtt.

A cáki konglomerátum vizsgálata alapján megállapításra került, hogy a devon időszakai dolomit rétegek feletti kristályos palás rétegek a földtörténeti középkor (mezozoikum) során keletkeztek és nem ókori eredetűek. A Vashegy lábát alkotó dombvonulatokat ugyancsak fiatalabb, üledékes (kavics, kőzettörmelék) lerakódás veszi körül, melyre felsőpannon korú agyag és homokréteg rakódott le.

Talajadottságokat tekintve a harmadidőszaki üledékeken részben, a kisebb esésű domboldalakon agyagbemosódásos barna erdőtalajok, míg a Pinka-sík rosszabb lefolyású részein zömében savanyú kémhatású, pszeudoglejes barna erdőtalajok alakultak ki, melyek vízgazdálkodása az agyagos talajréteg miatt kedvezőtlen. A laposabb völgytalpi részeken savanyú réti öntéstalajok is találhatók.

### **Éghajlati adottságok:**

A terület éghajlatára a mérsékelt hűvös, mérsékelt csapadékos klíma jellemző. A napsütés évi összege 1850-1900 óra közötti. A nyári időszakban mintegy 720 óra. Az évi átlagos középhőmérséklet 9-9,5 C°, a tenyészidőszaké 15,8 C°. Az évi átlagos csapadék mennyisége 700-750 mm, ebből 400-425 mm közti hullik a vegetációs időszakban. Leggyakoribb szélirány az É-i. A Rohonci-Kőszegi-hegységről lezúduló szél a Pinka völgye előtti magaslatra felemelkedve kedvezőtlen hatást fejthet ki a település magasabb fekvő és É-i

részein. Ez a hatás fásítással csökkenthető. Ugyanakkor a község völgy jellegénél és vizes környezeténél fogva ködhajlamos térsége megyénknek. A ködhajlam az Arany-patak völgyében a legjelentősebb.

### **Vízrajzi, hidrológiai viszonyok:**

A térség legjelentősebb vízfolyása az Arany-patak, amely K-Ny-i irányban szeli át a közigazgatási területet és a falu lakott területét.

### 5.2. Növényföldrajz és vegetáció

A kistáj a Nyugat-Dunántúl (*Prenoricum*) flóraidék Őrség-Vasi-dombvidék (*Castrifericum*) flórajárásába tartozik, de már a Magyar Alpok (*Noricum*) határának közelében. A flórajárás lapos dombhátaival hatalmas összefüggő erdeifenyvesek borítják, a lombdők általában a völgyek lejtőire szorulnak vissza. A patakokat szép égerligetek kísérik és gyakoriak az égeres láperdők is. A kavicsfennsík és patak völgyek mélyedéseiben nem ritkák a tőzegmohás átmeneti lápok sem. A Vasi-hegyháton már megritkulnak az erdeifenyvesek és ÉK felé haladva cseres-tölgyeseknek adják át a helyüket. Jeli környékén hatalmas csarabos fenyvrek találhatók. Szombathely felé haladva a flórajárás boreális és dealpin elemekben elszegényedik.

A térség potenciális erdőtársulásainak jellemző állományait valamikor a mészkerülő tölgyesek, gyertyános-tölgyesek, fenyőelegyes tölgyesek, mészkerülő erdei fenyvesek alkották. Mára már csak kisebb, zömmel telepített erdeifenyves, tölgyelegyes erdei fenyves kultúrerdő foltok találhatók, ill. helyenként kisebb akácosok. A patak völgyi részeken pedig fűzliget maradványok fordulnak elő, a vízfolyások mentén elszórtan.

### 5.3. Állatvilág

A község állatvilága önállóan még nem került feldolgozásra, azonban nem tér el jelentősen az Alpok alján egyébként őshonos fajoktól. A település környezetére az országos átlagnál nagyobb erdősültség, illetve az erdő- és mezőgazdasági területek mozaikos változatossága jellemző, így élőviláguk a fás társulások állatvilágához közelít legjobban.

A rovarfajok közül kiemelést érdemelnek a térség legnagyobb vízfolyásához, az Arany-patakhoz köthető vízi rovarfajok, úgy mint szitakötők, tegzesek és kérészek.

A térség településeit járva lépten-nyomon madarakkal találkozhatunk. Évről-évre költ egy pár fehér gólya (*Ciconia ciconia*), az épületek homlokzatán molnárfecskék (*Delichon urbica*) míg a kapualjakban, istállók belsejében füstifecskék (*Hirundo rustica*) fészkelnek. A vízpartokat kísérő gyomos területek környékén találkozhatunk a berki tücsökmadárral (*Locustella fluviatilis*), valamint az énekes nádiposzáttal (*Acrocephalus palustris*), mely nevével ellentétben nem a nádas tavakat részesíti előnyben. A nyíltabb, bokrokkal határolt rétek, szántók, gyakori madara a töviszúró gébics (*Lanius collurio*). A gyümölcsösök épületein lévő résekben, odvakban 2-3 pár kerti rozsdafarkú (*Phoenicurus phoenicurus*) költ, mely jóval ritkább az ugyancsak előforduló házi rozsdafarkúnál (*Phoenicurus ochruros*). A madarak szempontjából a legfajgazdagabb élőhelyet az erdők jelentik. Itt találkozhatunk a különböző cinegefajokkal, harkályfélékkel.

A kistérség teljes felmérése elmaradt, azonban a Szombathely környéki részleges kutatások alapján 30 féle kisemlős, köztük a vidra (*Lutra lutra*), a hermelin (*Mustella erminea*) vízipocok (*Arvicola terrestris*), a pénzmapocok (*Ondatra zibethicus*) ismert. Szombathely környékéről eddig 12 denevérfaj előfordulás ismert.

A városok, falvak padlásain téli éjszakánként zajt okozó emlős a nyest (*Martes foina*), amely ugyanakkor ligeterdők fáin, odvakban, elhagyott, vagy éppen az általa kifosztott madárfészkekbe is beköltözik. Elsődleges fogyasztóknak a közé tartoznak a növényevő nagyvadak: őz (*Capreolus capreolus*), gímszarvas (*Cervus elaphus*). A ragadozó emlősök közé tartoznak a vörös róka (*Vulpes vulpes*). A terület rókaállományára jellemző, hogy az újabban bevezetett, veszettség elleni csalétkes immunizálás következtében erősen felszaporodott. Mindenevő nagyvadak a vaddisznó (*Sus scrofa*) és a borz (*Meles meles*). A borz gyakran szegődik társbélőnek a rókakotorékba.

Fokozottan védett állatfaj élőhelyéről (fészkelés, táplálkozás, rejtőzködés stb. szempontjából) a vizsgált területeken és környezetükben nincs tudomásunk. A vizsgált terület állatfajainak egy része (főleg a madárfajok) természetvédelem alatt áll, de állandó helyváltoztatásuk miatt létüket a tervezett módosítások után várható beruházások és fejlesztések nem veszélyeztetik, mivel a környező élőhelyeken életfeltételeiket továbbra is megtalálják.

Az érintett részterületek a környező területek zavartságából (települési tájhasználat) adódóan elsősorban alkalmi és zavarástűrő faunával rendelkezik, emiatt a létesítmények várható kiépítése természetes, természetközeli vagy védett fajok jelentős méretű populációinak otthont adó élőhely-megszűnéssel nem jár, a kiépítés védett állatpopuláció élőhelyét nem veszélyezteti.

#### 5.4. Tájhasználati jellemzők

A tájhasználat a tájpotenciál adottságainak társadalmi célú igénybevétele. A tájpotenciál a táj teljesítőképessége, amelynek alkotói az adott tájegység egymással kölcsönhatásban álló ökológiai, ökonomiai és tájképi potenciáljai. A tájpotenciál kifejezi a tájhasználat lehetséges mértékét, azt, hogy egy táj milyen mértékben alkalmas a társadalom sokrétű igényeinek kielégítésére. Más megfogalmazás szerint a tájhasználat a természetes rendszerekbe való olyan mesterséges, antropogén beavatkozás, amely a természet adta lehetőségeket tudatos, célirányos, egyéni vagy közösségi célok szolgálatába állítja.

A vizsgált tájrészlet természetföldrajzi helyzete, a vizsgált településrészek és környezetük domborzata, éghajlata, a talajok termőképessége, a települési tevékenység meghatározták a táj szerkezetét, a tájhasználat alakulását.

Bel- és külterület viszonya:

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Belterület             | 50,2722 ha  |
| külterület:            | 803,8902 ha |
| közigazgatási terület: | 854,1624 ha |

A külterületi művelési ágak területi megoszlását a következő táblázat foglalja össze:

| művelési ág      | összes alrészlet terület (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|--|
| erdő             | 3267 171                                   |
| fásított terület | 318 003                                    |
| gyümölcsös       | 44 417                                     |
| kert             | 58 783                                     |
| kivett           | 802 601                                    |

|               |           |
|---------------|-----------|
| <b>legelő</b> | 91 074    |
| <b>rét</b>    | 70 574    |
| <b>szántó</b> | 3 889 001 |

(FORRÁS: TAKANET.HU)

A vizsgált térség tipikusan hegylábi jellegű mezőgazdasági termelő övezet, ahol a jó minőségű termőföldeket szántóként, a silányabb földeket rétként, legelőként vagy erdőként hasznosítják. A vizsgált térséget többnyire közepes vagy nagy, átlagosan 3-50 hektáros szántóföldek mozaikszerűen borítják. A szántókat egymástól gyomos vagy fás növényzettel dúsan benőtt árkok, földutak választják el egymástól, az erdősávok ritkák. Az erdőgazdasági tájhasználat az Arany-pataktól délre domináns. Nagy területű, de szántókkal mozaikoló erdők találhatók a Dozmat-Nárai-Szombathely települések által határolt tájrészletben, melyben a spontán nőtt akácoktól a természetközeli cseres-tölgyes állományokig sokféle erdőállomány megtalálható. Jelentős kertgazdálkodás (szőlő, gyümölcs, kapások) a térségben nincs.

A rendezési terv módosítása során a bel- és külterület határának változása a hatályos rendezési tervekhez képest nem tervezett. A beépítésre szánt terület kijelölésével érintett tervezési területek jelenleg is kivett, belterületi területeken helyezkednek el.

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 módosítás során a település évszázadok során kialakult tájhasználat, a külterületi szántók, az erdők, a gyepterületek és az őket kísérő természetközeli élőhelyek megmaradása továbbra is biztosítható. A településszerkezeti változással az ökológiai hálózat elemei, az erdők, facsoportok, fasorok és a természetközeli területek, élőhelyfoltok tájökológiai szerepe megőrizhető. A település ökológiai állapota változatlanul megmarad, romlás nem várható. A külterületi ingatlanok mozaikossága kis mértékben növekszik.

A vizsgált tevékenység a szomszédos tájhasználatokat nem szünteti meg, illetve nem korlátozza. Az élővilág jelentős, nagyarányú elvándorlása, táplálkozási-fészkelési lehetőségeinek korlátozása nem valószínűsíthető. A tevékenység a szomszédos tájhasználatokra jelentős zavaró hatással nem lesz.

#### **Mező- és erdőterületeket érintő változások:**

A 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz-ú ingatlanokon tervezett módosítás művelési ágba sorolt mezőgazdasági területet, vagy üzemtervezett erdőterületet nem érint.



Üzemtervezett erdőterületek Dozmat község (részlet)

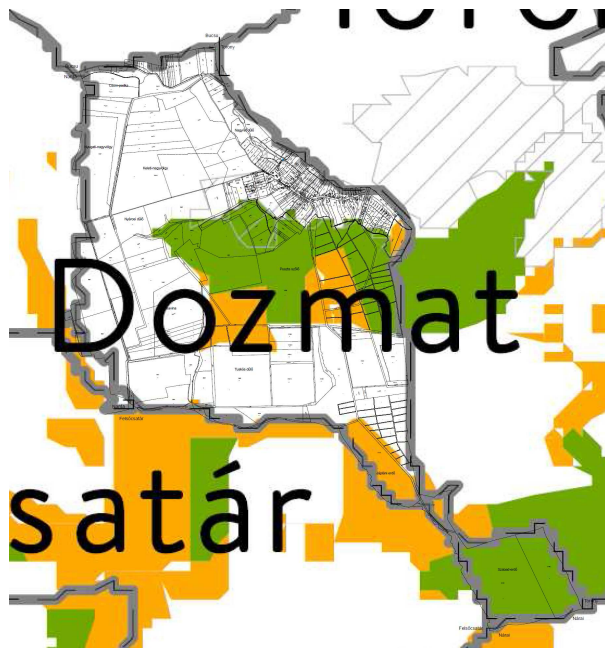
## 6. Környezetalakítása, természetvédelem

A tervezési területen természetvédelmi érintettség nincs. A tervezett változások erdőművelési ágban lévő területet nem érintenek.

### Országos, megyei szintű övezeti besorolások

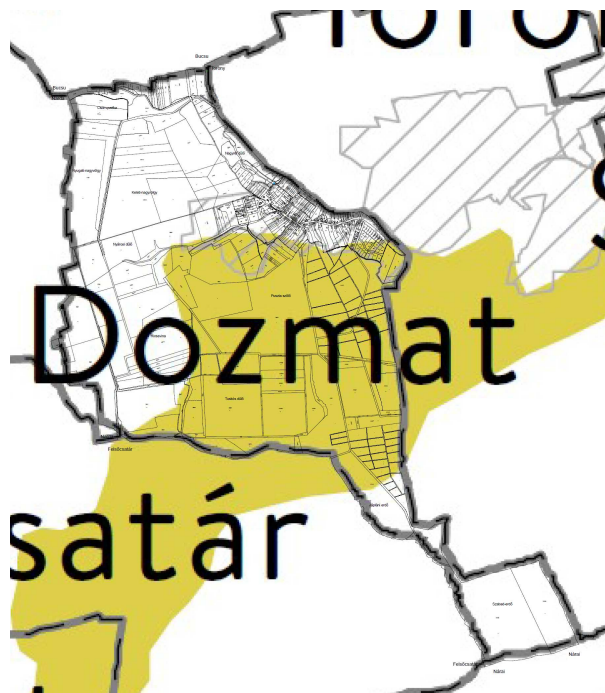
A táj- és természetvédelem körébe tartozó övezetek közül a következők találhatók az igazgatási területen a MATrT alapján:

- országos ökológiai hálózat - magterület övezete (zöld).
- országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosójának övezete (narancssárga)



A Kilátó utca környeztében lévő kialakult falusias lakóterületet nem érintik az ökológiai hálózat övezetei.

- tájképvédelmi terület övezete.

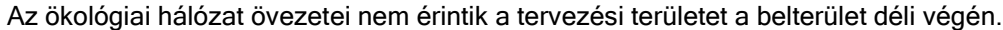


A tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete a Kilátó utca környezetében érinti. A tervezett településrendezési módosítások során a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest a település tájszerkezetében és tájökológiai viszonyában jelentős változás nem várható, a tájképvédelmi övezet kijelölésének kritériumai továbbra is érvényesíthetők lesznek az érintett településrészekre. Az érintett ingatlanokon és környezetükben a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult területek továbbra is fennmaradnak, amelyek a tájrészlet látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A Vas Megyei TrT alapján pedig a következők:

- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, magterület, puffterület övezete a lehatárolás pontosítását a MATRT és a Vas megyei TRT alapján elvégeztük.





- [illegible]

A táj évszázadok során kialakult jellege a jövőben megmarad, a meglévő táj jellegzetességeinek jelentős változása nem várható, illetve a tájrészlet ökológiai hálózathoz tartozó értékes élőhelyeinek ökológiai

viszonyai és kedvező tájképi adottságai továbbra is érvényesíthetők. A településszerkezeti előírások módosítása során a jövőben a tájképvédelmi érdekek nem sérülnek.

### Egyedi tájértékek

A tervezési területeken egyedi tájérték nem található. A település egyedi tájértékei és azok környezete a településrendezési terv módosítása után várható fejlesztések során nem változik, rájuk hatással nem lesz.

### Natura 2000 területek

A község területén NATURA 2000 terület nem található. A településrendezési terv módosítása után várható fejlesztések során a távoli Natura 2000 területek ökológiai állapota nem változik. Dozmat Község területén az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság által felügyelt tájhasználat folyik. Az Országos Ökológiai Hálózat elemeit, illetve a település védett természeti értékeit (növény- és állatfajok) szintén a Nemzeti Park Igazgatóság szakemberei felügyelik.

### Természetvédelem

A tervezési területek egyike sem érint országos vagy helyi jelentőségű természetvédelmi területet, ex lege területet vagy értéket, illetve egyéb védettséget (ramsari terület, bioszféra rezervátum, világörökségi vagy világörökségi várományos terület).

## 6. Biológiai aktivitásérték számítása

Új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában a 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése a biológiai aktivitási értékszámítást nem kellett elvégezni.

A korábbi biológiai aktivitási értékszámítások eredményét alább foglaljuk össze:

A számításnál a módosítással érintett terület átminősítés előtti - hatályos településrendezési terv szerint számított - biológiai aktivitási értékének összegét vettük alapul a továbbiakban, mint biztosítandó értéket.

| Dozmat község településrendezési eszközeinek 2011-es módosítása |                                  |              |              |             |                                   |              |              |             |
|---|----------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|--------------|--------------|-------------|
|   | átminősítés utáni aktivitásérték |              |              |             | átminősítés előtti aktivitásérték |              |              |             |
| módosítással érintett terület                                   | tervezett területhasználat       | érték-mutató | terület /ha/ | érték       | jelenlegi területhasználat        | érték-mutató | terület /ha/ | érték       |
|   | <b>Lakóterület</b>               |              |              |             |                                   |              |              |             |
| 35 hrsz   | falusias                         | 2,4          | 0,13         | 0,31        | zöldterület                       | 6            | 0,13         | 0,78        |
|   | <b>Zöldterület</b>               |              |              |             |                                   |              |              |             |
| 81-83 hrsz  | zöldterület <3ha                 | 6            | 0,04         | 0,24        | falusias lakóterület              | 2,4          | 0,04         | 0,10        |
| 60 hrsz   | zöldterület <3ha                 |              | 0,22         | 1,32        | falusias lakóterület              |              | 0,22         | 0,53        |
| 129/3 hrsz  | zöldterület <3ha                 |              | 0,1          | 0,60        | közlekedési, közműterület         | 0,6          | 0,1          | 0,06        |
| <b>Összesen</b>   |                                  |              |              | <b>2,47</b> |                                   |              |              | <b>1,46</b> |

A táblázatból látható, hogy szinten tudjuk tartani a biológiai aktivitásértéket a belterületen belüli változtatásokkal a külterületi módosításokból származó jelentős többletértékek - erdőtelepítések, aktualizálások (összesen: 13,3 ha) - beszámolása nélkül is. Kompenzációs területekre így nincs szükség.

| Dozmat község településrendezési eszközeinek 2012-es módosítása |   |              |              |             |                                   |              |              |              |
|---|---|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|   | átminősítés utáni aktivitásérték  |              |              |             | átminősítés előtti aktivitásérték |              |              |              |
| módosítással érintett terület                                   | tervezett területhasználat  | érték-mutató | terület /ha/ | érték       | jelenlegi területhasználat        | érték-mutató | terület /ha/ | érték        |
|   | <b>Falusias lakóterület</b>   |              |              |             |                                   |              |              |              |
| 181 hrsz  | Falusias terület  | 2,4          | 0,45         | 1,08        | Mezőgazdasági terület             | 3,7          | 0,45         | 1,665        |
|   | <b>Különleges szabadidős terület</b>  |              |              |             |                                   |              |              |              |
| 03/10-155/12 hrsz   | Különleges szabadidős terület   | 3            | 2,08         | 6,24        | Mezőgazdasági terület             | 3,7          | 2,08         | 7,696        |
|   | <b>2012-ben elfogadott rendezési terv többlete:</b>                                   |              |              |             |                                   |              |              |              |
|   |   |              |              | 1,01        |                                   |              |              |              |
| <b>Összesen</b>   |   |              |              | <b>8,34</b> |                                   |              |              | <b>9,361</b> |
| 015/15 hrsz   | Erdőtelepítés a 2012-ben kijelölt erdőterületekből 1200 m2 nagyságban figyelembe véve | 9            | 0,12         | 1,08        |                                   |              |              |              |
| <b>Összesen</b>   |   |              |              | <b>9,42</b> |                                   |              |              | <b>9,361</b> |

\*A 2012-ben elfogadott rendezési tervben szereplő jelentős többletértékek (1,01) és - erdőtelepítések, aktualizálások (összesen hektár: 13,3 ha) - részleges beszámolásával a beépítésre szánt terület növekménye kompenzálható. Kompenzációs területekre így nincs szükség. Az 13,3 ha-s erdősítésből 1200 m2 erdőterületet vettük most figyelembe a 015/15 hrsz területről. Az erdők kijelölését a hatályos szerkezeti terv a Vas megyei Területrendezési terv települési megfelelés igazolásaként jelölte ki.

| Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítása 2018. |                                  |              |              |       |                                     |              |              |       |
|---|----------------------------------|--------------|--------------|-------|-------------------------------------|--------------|--------------|-------|
|   | átminősítés utáni aktivitásérték |              |              |       | átminősítés előtti aktivitásérték   |              |              |       |
| módosítással érintett terület                                 | tervezett területhasználat       | érték-mutató | terület /ha/ | érték | jelenlegi területhasználat          | érték-mutató | terület /ha/ | érték |
|   | <b>Beépítésre szánt terület</b>  |              |              |       | <b>Beépítésre nem szánt terület</b> |              |              |       |
| 37/11 hrsz  | Falusias lakóterület             | 2,4          | 0,01         | 0,024 | közműterület                        | 0,6          | 0,01         | 0,006 |

|                 |             |   |      |              |                         |     |      |              |
|-----------------|-------------|---|------|--------------|-------------------------|-----|------|--------------|
| 130/18 hrsz     | zöldterület | 6 | 0,28 | 1,68         | falusias lakóterületből | 2,4 | 0,28 | 0,672        |
| <b>Összesen</b> |             |   |      | <b>1,704</b> |                         |     |      | <b>0,678</b> |

A biológiai aktivitási érték számítása során az aktivitási érték növekedést mutat, ami a 130/18 hrsz ingatlanon falusias lakóterületből kijelölt zöldterületnek köszönhető. A növekmény 1,026, amely a későbbi településszerkezeti tervi változásoknál figyelembe vehető lesz.

## 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 igénybevétele idézze elő,
- a környezetszennyezés megelőzhető legyen,
- kizárja a környezetkárosítást.

A tervezési területre hatályos rendezési terv környezetvédelmi munkarésében 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. Új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi

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.

Dozmat községben az erdő alrészletek nagysága: 354,29 ha.



| Helység | Erdőrészletek elsődleges rendeltetés szerint (ha) |                |           |               |                 |                   |
|---------|---|----------------|-----------|---------------|-----------------|-------------------|
|         | Védelmi   | Gazda-<br>sági | Közjóléti | Össze-<br>sen | Egyéb részletek | Mindössze-<br>sen |
| Dozmat  | -   | 267,27         | 71,04     | 338,31        | 15,98           | 354,29            |

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, Borzólágy 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 kettészeli 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 szennyvízvezetékre 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 dögműt 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. Víztakarékoság, 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 közcsatorna-hálózat kiépítése. Új létesítmények, épületek engedélyezése is abba az esetben javasolt, ha a szennyvizek közcsatornába 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 kincs) 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

A Kat. végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 22. §, valamint a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet szerint elvégzett kockázatbecslés alapján Dozmat község a III. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

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.

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 75. § alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat felújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni. Az OTSZ 76 § (1) bekezdése alapján épületek létesítésénél gondoskodni kell arról, hogy föld feletti tűzcsap az építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 méteren belül legyen, annál távolabb nem lehet.

Előkertek, szolgalmi utak létesítése, kialakítása esetében különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a föld feletti tűzcsap tömlőfektetési útvonalon, az építménytől 100 méteren belül legyen.

### 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 áterjedésének megakadályozására az épületek közötti minimális betartandó tűztávolságot.

#### Tűz kár elhárítás

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

Dozmat község a Szombathelyi Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság működési területéhez tartozik, a vonulási távolság 8 km, vonulási idő kb. 10 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**

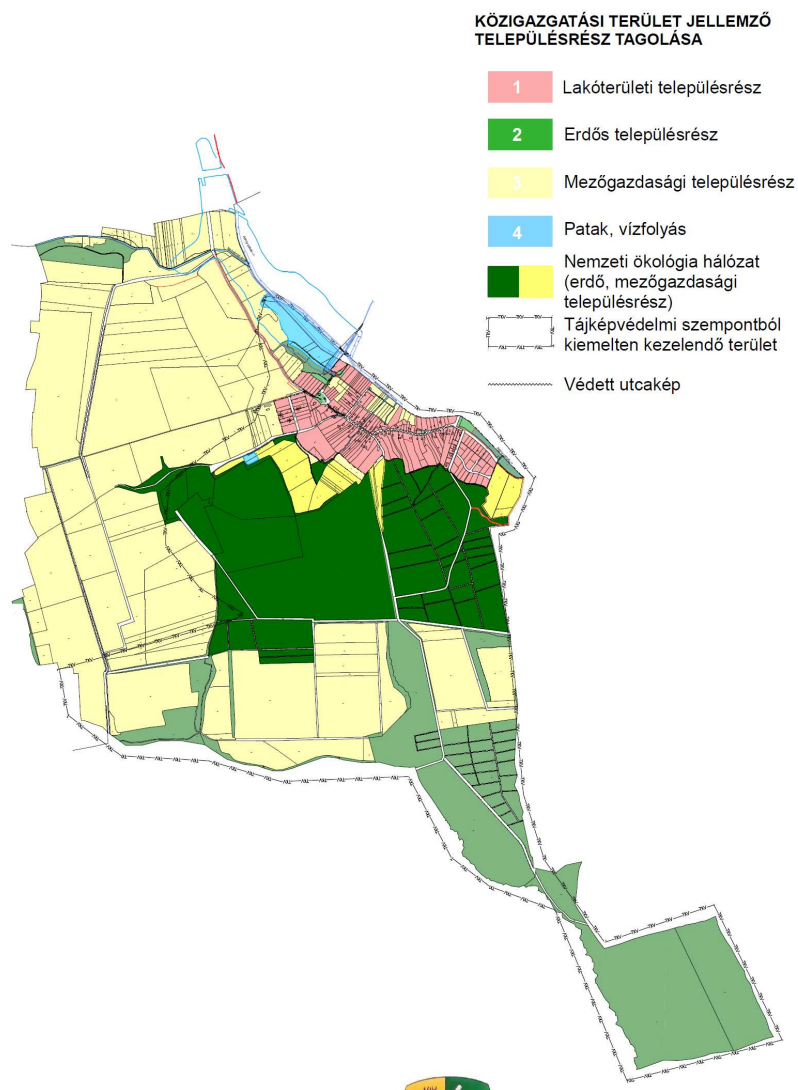
A tervezési területeket műemlék és műemlék műemléki környezete nem érinti.

#### **Helyi építészeti értékek védelme**

A település hatályos településképvédelmi rendelettel rendelkezik, amelyet a 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelettel fogadtak el.

A tervezett változtatás helyi védett objektumot nem tartalmaz. A terület a településképvédelmi rendelet 2. mellékletet szerint:

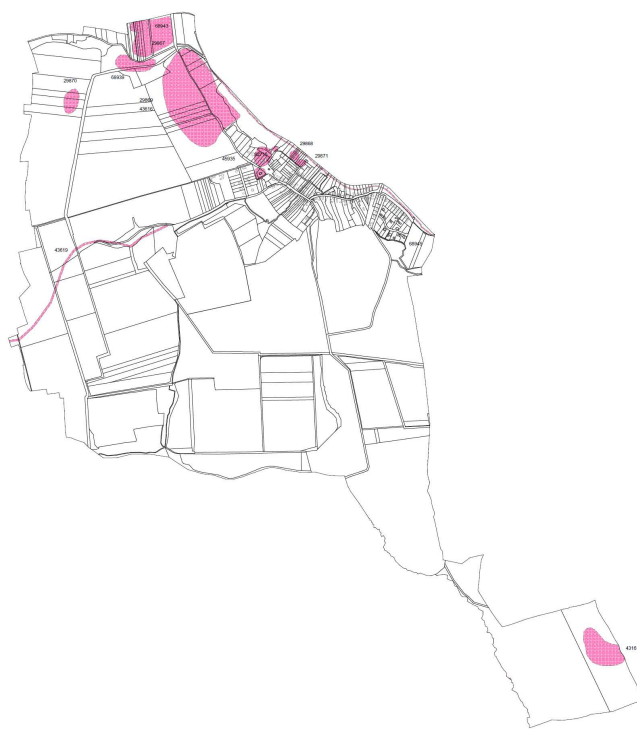
- a) Kilátó utca 80/64; 80/65; 80/72; 80/73; 80/47; 80/48; 80/61; 80/60; 80/59; 80/57; 80/56; 80/51; 80/50 hrsz ingatlanok lakóterületi településrészként szabályozottak.



**A településképvédelmi rendelet 2. melléklete**

**Régészeti lelőhelyek:**





**Dozmat község régészeti lelőhelyei**

A Kilátó utca és Regös-köz tervezési területen ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem ismeretes

*A településnek régészeti örökségvédelmi hatástanulmánya van, amelyet a 2017-ben készítettek és a tervezési területet is érintette, mivel az az Arany-patak mentén fekszik: SZOMBATHELY ÉS KÖRNYEZŐ TELEPÜLÉSEK ÁRVÍZVÉDELME T SZOLGÁLÓ DOZMATI VÍZTÁROZÓ MEGÉPÍTÉSE ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ készítése során végzett Adatgyűjtés, terepbejárás és geofizikai kutatás szakmai eredményeiről, készítette: BUDAVÁRI INGATLANFEJLESZTŐ ÉS ÜZEMELTETŐ NONPROFIT KFT.*

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 mindenkorli végrehajtási rendeletében foglalt rendelkezéseket be kell tartani.

A régészeti lelőhelyek kijelölését az ETÉR adatszolgáltatás alapján pontosítottuk. A tervlapon ezeket a digitális adatszolgáltatás alapján jelöltük.

| 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            | Nagyret-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             | 154, 148, 155/10, 155/11, 155/12,         |

Dozmat község településrendezési eszközeinek 12. számú módosítása  
Partnerségi egyeztetés

|       |     |        |    |                         |  |
|-------|-----|--------|----|-------------------------|--|
|       |     |        |    | melléke                 | 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   |
| 68945 | Vas | Dozmat | 9  | Római kori vízvezeték   | 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 |
| 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, <b>048/19</b> , 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  |

### III/1. Településszerkezeti tervet határozati javaslata

/2024.(            .) számú képviselő-testületi határozat

#### HATÁROZATI JAVASLAT

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a térségi övezeti lehatárolásokra vonatkozó, az adatszolgáltató és véleményező szervektől beérkezett adatszolgáltatások alapján - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 22. §-ra és A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm.rendelet 9/A. §-ra figyelemmel – megállapítja, hogy a beérkezett lehatárolások alapján elvégzett felülvizsgálat során a településszerkezeti terv területfelhasználásai és a helyi építési szabályzat övezeti kijelölései megfelelnek a térségi övezeti lehatárolásnak. A vizsgálat során a korábbi területrendezési törvényben foglaltakhoz képest a térségi övezetek megnevezése és a térségi övezetek határainak tekintetében jogszabályi változásból eredően eltérés került feltárássra, így a településrendezési eszközök módosítására a településszerkezeti terv szerinti tartalommal vált szükségessé.**

**Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete /2024. ( .) számú Képviselő-testületi határozathoz**

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 23/2001.(VI.07.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 102/2022. (XII.7.), a 24/2024. (II.21.) és a 34/2024.(IV.25.) számú képviselő-testületi határozatok, mint településfejlesztési döntések figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész ..... számon kiadott, .... év .....hó ..... napján kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő napi hatállyal az alábbiak szerint módosítja:

1. A Határozat 1. melléklete (településszerkezeti tervlap) helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.
2. A Határozat 2. melléklete (szerkezeti terv leírása) jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
3. A Határozat 3. melléklete (változások ütemezése) jelen határozat 3. melléklete szerint módosul.
4. A Határozat 4. melléklete (területrendezési tervvel való összhang igazolása) jelen határozat 4. melléklete szerint módosul.
5. A Határozat 5. melléklete (biológiai aktivitásérték számítása) jelen határozat 5. melléklete szerint módosul.
6. A Határozat 6. melléklete – területi mérleg a 60 hrsz vonatkozásában 6. melléklet

Határidő: 2024

Felelős: Gombor György polgármester

K.m.f.

**(: Gombor György :)**  
polgármester

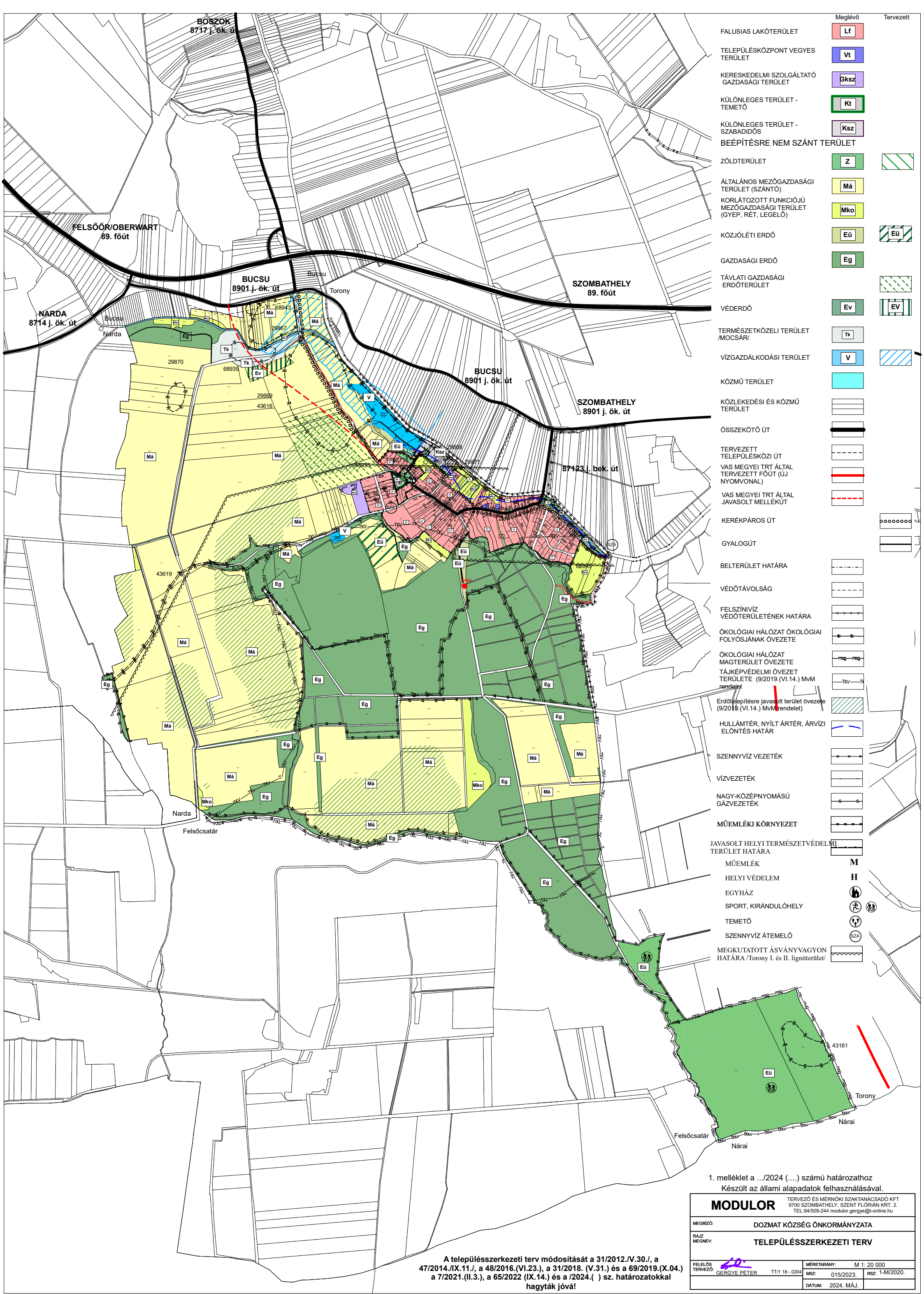
**(: Dr. Scheid Eszter :)**  
jegyző

A kivonat hitelélül:

Dozmat, 2024

**(: Dr. Scheid Eszter:)**  
jegyző

1. melléklet településszerkezeti tervlap



1. melléklet a .../2024 (...) számú határozathoz  
Készült az állami adatok felhasználásával.

|                     |   |  |                         |
|---------------------|---|--|-------------------------|
| MODULOR             |   | TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT<br>9700 SZOMBATHELY, SZENT FLÓRIÁN KRT. 2.<br>TEL:94/509-244 modulor.gergye@t-online.hu |                         |
| MEGBÍZÓ:            | DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA   |  |                         |
| RAJZ<br>MEGNEV:     | TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  |  |                         |
| FELELŐS<br>TERVEZŐ: | <br>GERGYE PÉTER | TT/1 18 - 0204   | MÉRETARÁNY: M 1: 20 000 |
|                     |   | MSZ: 015/2023.   | RSZ: 1-M/2020.          |
|                     |   | DÁTUM: 2024. MÁJ.  |                         |

A településszerkezeti terv módosítását 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.) a 7/2021.(II.3.), a 65/2022 (IX.14.) és a /2024.( ) sz. határozatokkal hagyták jóvá!



2. melléklet /2024. ( .) számú Képviselő-testületi határozathoz

## **2. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

### *Területhasználati változások*

A településszerkezeti tervlapon jelen határozat 4. melléklete szerinti térségi övezetek és az ETÉR adatszolgáltatásán alapuló régészeti lelőhelyek kerülnek ábrázolásra.

3. melléklet /2024. ( ) számú Képviselő-testületi határozathoz

### 3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

**Rövidtávon megvalósuló változások:**

A szerkezeti terv és a helyi építési szabályozás elfogadása lehetőséget teremt a koncepcióban kijelölt célok építési szabályozási előírások mentén történő megvalósítására.


**Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:**

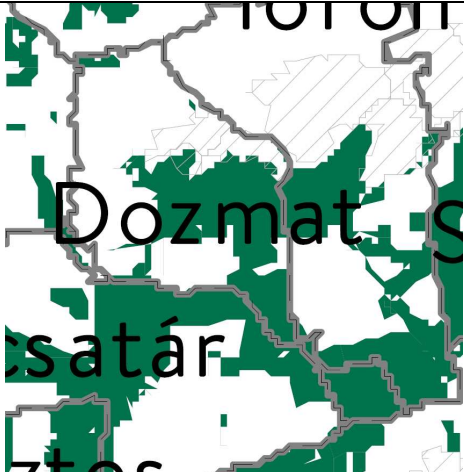


Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása.

4. számú melléklet /2024. ( ) számú Képviselő-testületi határozathoz

4. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

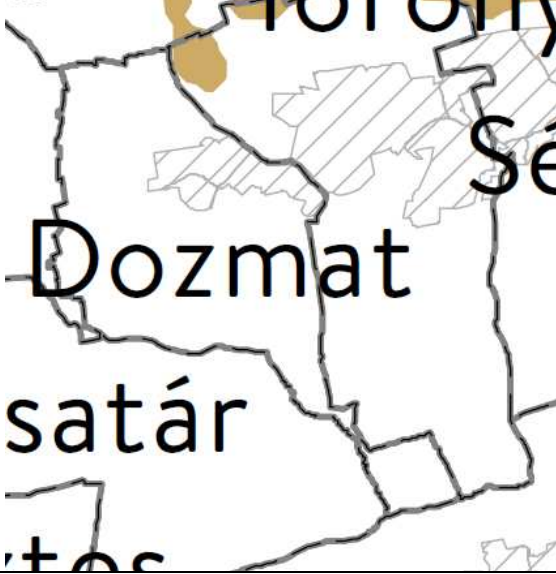
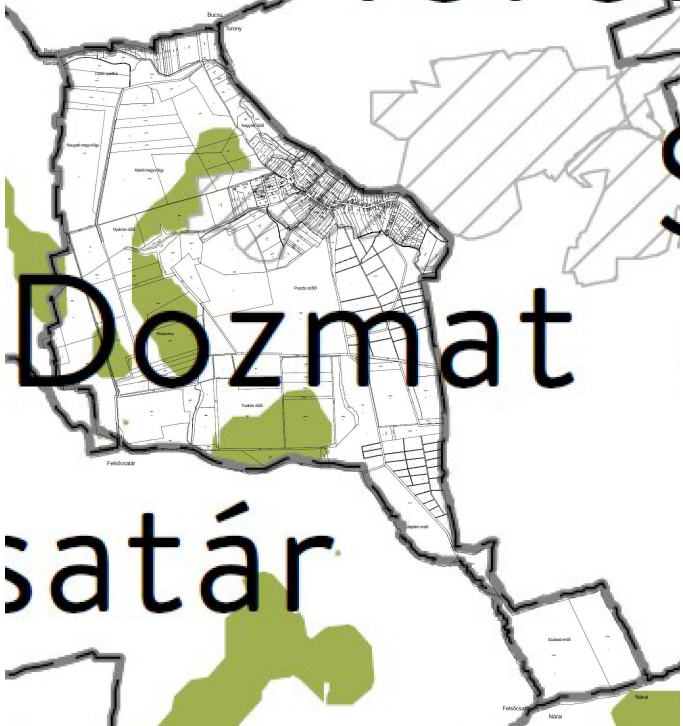
a.) Országos Területrendezési Tervvel  
Az Országos Területrendezési Tervről (MATrT) szóló, törvény több vonatkozásban is érinti Dozmatot.

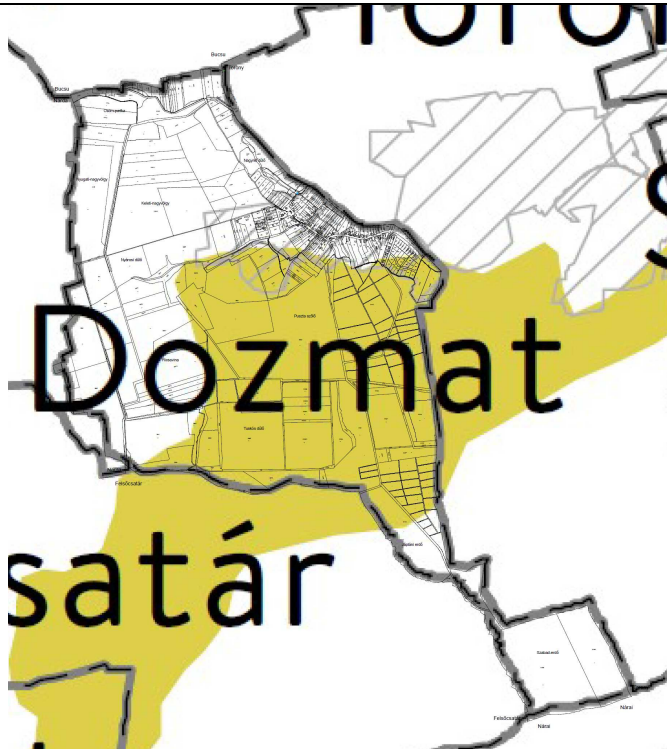

| A MATrT Dozmatot érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák: |                           |  |
|---|---------------------------|--|
| MaTrT   | Érintettség               | területe   |
| Ország szerkezeti terve   | Települési térséget érint |    |
| Ökológiai hálózat magterület övezete                                      | Nem érinti.               |  |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete                          | Nem érinti.               |  |
| Ökológiai hálózat puffterület övezete                                     | Nem érinti.               |  |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                               | Nem érinti                |  |

|   |            |  |
|---|------------|--|
| Erdők övezete   | Nem érinti |    |
| Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések | Nem érinti |   |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések                | Nem érinti |  |



| Térségi területfelhasználás neve | MaTrT szerkezeti terv | Hatályos településszerkezeti terv (nincs adat) |          | Módosított településszerkezeti terv (2024.) |          |
|----------------------------------|-----------------------|--|----------|---|----------|
|                                  | 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 % |
| Vízgazdálkodási térség           | 0,67 ha               | 18,05 ha                                       | 122 %    | 18,05 ha                                    | 122 %    |

|            |        |          |   |          |     |
|------------|--------|----------|---|----------|-----|
| Teir adat: | 854,16 | 854,1 ha | - | 854,1 ha | 100 |
|------------|--------|----------|---|----------|-----|

| 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      | Érinti     | 307,73 ha |   |
| Vízminőség-védelmi terület övezete | Nem érinti |           |  |



|                           |            |   |   |
|---------------------------|------------|---|---|
| Nagyvízi<br>meder övezete | Nem érinti | - |   |
| VTT-tározók<br>övezete    | Nem érinti | - |  |

c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

A VTrT Dozmat községet érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

| Térségi területfelhasználás megnevezése | Érintettség, hatályosság                              | Térségi szerkezeti terv  |
|---|---|--|
| VTrT térségi szerkezeti terve           | Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett |  |

1. melléklet a 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelethez

1. Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere

1.1. A közúthálózat fő elemei

1.1.4. Mellékutak

1. Meglévő mellékutak

1.157. 87123 j. út Dozmat bek. út

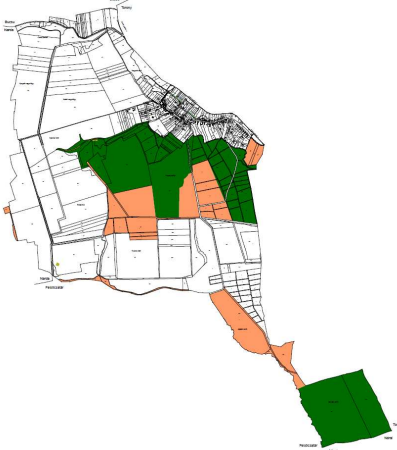
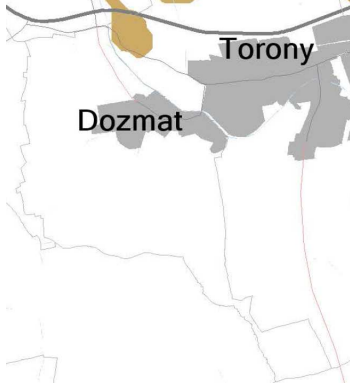
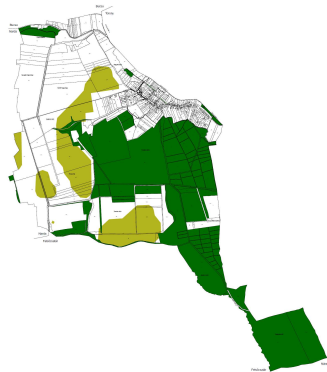
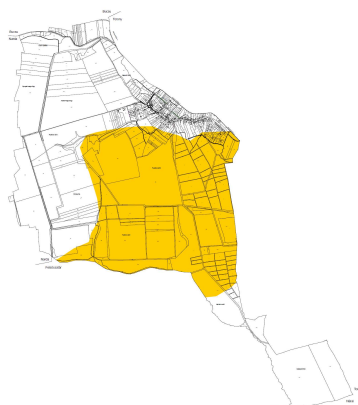
2. Tervezett mellékutak






2.3. Dozmat - 8717 j. út





1.11. 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőségek

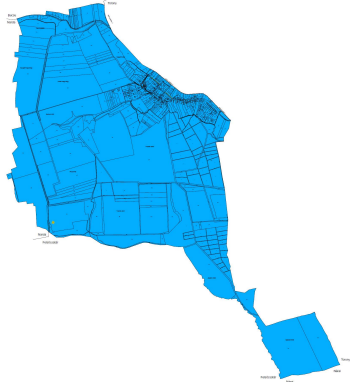
1.11.1. Meglévő 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó Dozmati tározó Arany-patak Dozmat, Torony, Bucsú  
térfogatú vízkár-elhárítási célú tározók: 1.

| Térségi övezet megnevezése | Érintettség, hatályosság | Térségi övezet (ETÉR téradatak felhasználásával) |
|----------------------------|--------------------------|--|
|----------------------------|--------------------------|--|

|   |  |  |
|---|--|--|
| Ökológiai hálózat<br>magterület övezet<br>Ökológiai hálózat<br>ökölógiai folyosó terület<br>övezete<br>Ökológiai hálózat<br>pufferterület övezete | Nem érinti<br><br>Nem érinti<br><br>Nem érinti |    |
| Kiváló termőhelyi<br>adottságú szántók<br>övezete<br>Jó termőhelyi adottságú<br>szántók övezete   | Nem érinti<br><br>Nem érinti                   |   |
| Erdők övezete<br>Erdőtelepítésre javasolt<br>terület övezete  | Nem érinti.<br>Nem érinti.                     |  |
| Tájképvédelmi terület<br>övezete  | Érinti   |  |

|   |            |  |
|---|------------|--|
| Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések | Nem érinti |    |
| Vízminőség-védelmi terület övezete  | Nem érinti |    |
| Nagyvízi meder övezete  | Nem érinti |   |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések                | Nem érinti |  |
| Ásványi nyersanyag vagyontöredék övezete által érintett települések                 | Nem érinti |  |

|  |            |  |
|--|------------|--|
| Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete            | Nem érinti |    |
| Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | Nem érinti |    |
| Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | Nem érinti |   |
| Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | Nem érinti |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete | Érinti a megvalósult Dozmati tározó keretében. |  |
|--|--|--|

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló Magyarország térségi szerkezeti terve a Vas megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve és térségi övezetei alapján a településrendezési eszközökben az alábbi lehatárolás került elvégzésre**

Térségi övezet határának megadásával:

Ökológiai hálózat magterületének övezet

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó terület övezete

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete

Előírásnak való megfeleléssel

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete.



5. melléklet /2024. ( .) számú Képviselő-testületi határozathoz

### **5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE**

Területfelhasználás változás hiányában nem változik.

6. melléklet /2024. ( .) számú Képviselő-testületi határozathoz

### **Területi mérleg**

Területfelhasználás változás hiányában nem változik.

## **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 2024.                      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 z építési övezetek felsorolása kiegészül a kertvárosias lakóterülettel, az övezetek felsorolása javításra kerül az Mko övezetre való hivatkozással.
- 2.§ Az új Lf3 jelű falusias lakóterületben a lakásszám korlátozása került meghatározásra.
- 3.§ A korlátozott használatú mezőgazdasági területeken az övezeti jel egységesen „Mko” övezeti jelként kerül jelölésre és a HÉSZ-ben meghivatkozásra.
- 4.§ A Rendelet melléklete a módosított belterület szabályozási tervlap és a módosított falusias lakóterületek építési övezeti táblázata.
- 5.§ Záró és hatályba léptető rendelkezések.

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

Dozmat, 2024.

**(: Gombor György :)**  
polgármester

**(: Dr. Scheid Eszter :)**  
jegyző

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

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

Dozmat Község Önkormányzatának 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. §**

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdés d) pont d.1.1) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A beépítésre nem szánt területek:  
mezőgazdasági)*

*„d.1.1) általános korlátozott mezőgazdasági-, jele: Mko”*

*(területként, - területfelhasználási egységenként - lehet megkülönböztetni.)*

#### **2. §**

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 8. §-a a következő (16) bekezdéssel egészül ki:

„(16) (15) Az Lf3 jelű építési övezetben 1800 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén összesen 1 lakóépületben maximálisan/legfeljebb 1 lakás építhető. 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén telkenként legfeljebb 2 lakás. helyezhető el. Legalább egy lakó rendeltetési egység megléte esetén legfeljebb telkenként egy mellék rendeltetési egység - garázst, tároló, gazdasági épület - önállóan is elhelyezhető.”

#### **3. §**

(1) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Az (2) bekezdés szerinti területfelhasználási egységet rendeltetésük szerint az alábbiak alapján különböztetjük meg:]*

*„b) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület jele: Mko”*

(2) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 15. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet Mko:

- a) Lakóépület nem építhető.
- b) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.
- c) Gazdasági épületként csak gyepgazdálkodást szolgáló ideiglenes építmények (szénatároló, karám) létesíthetők.
- d) Beépíthető telek területe minimum 3 ha.
- e) Beépítettség max 0,5 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 300 m<sup>2</sup> lehet.
- f) Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m.
- g) Beépítési mód szabadon álló, épületnek vízfolyástól min. 50,0 m távolságban kell lennie, elvi építési engedélyezés kötelező.
- h) Az övezetben hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.”

#### 4. §

(1) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

#### 5. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

(2) A 1–4. § és az 1–3. melléklet az e rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dozmat, 2024.

(: Gombor György :)  
polgármester

(: Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter :)  
jegyző

A rendelet 2024.....-n került kihirdetésre.

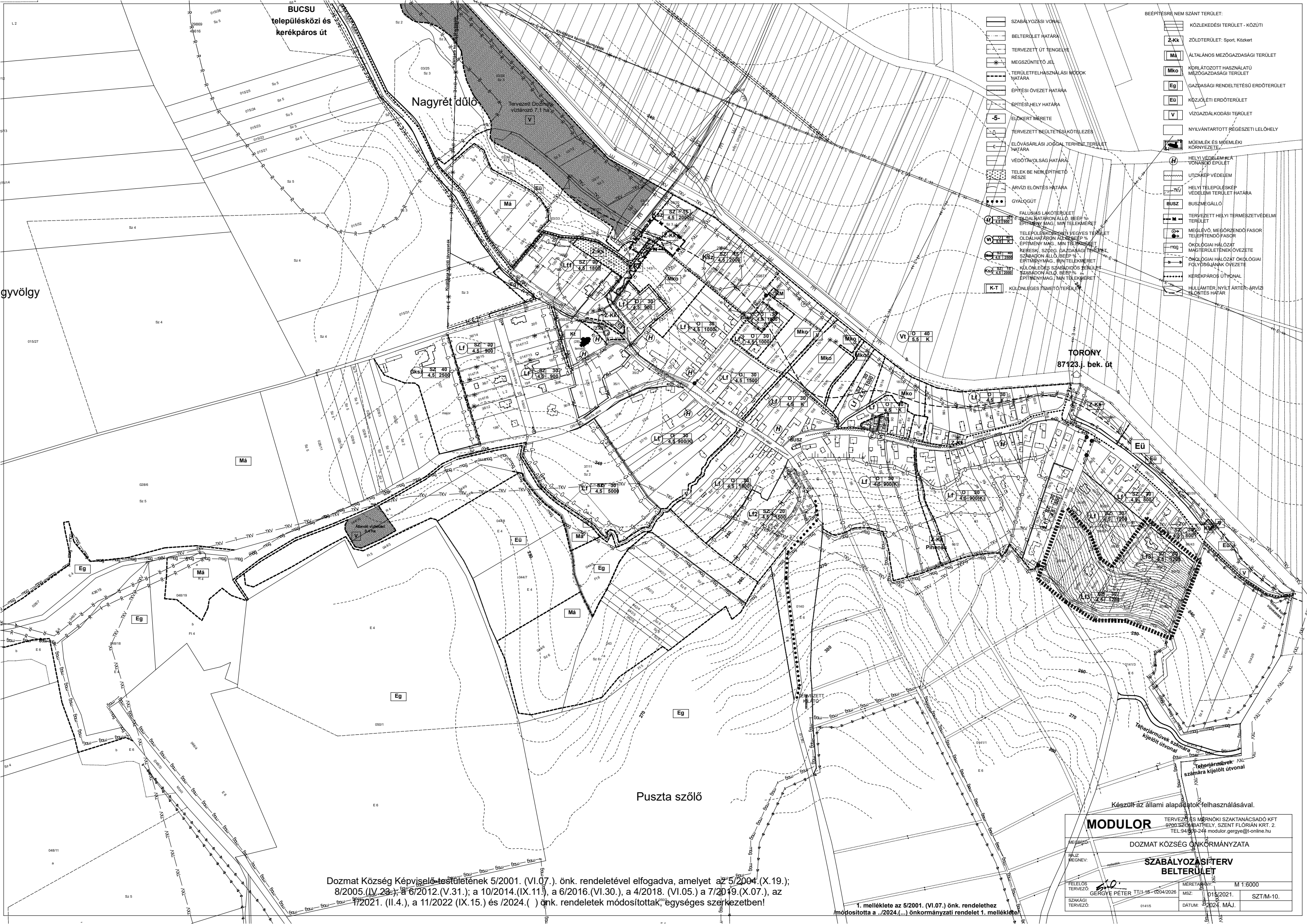
Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter  
jegyző

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”





2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:  
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

**Má** ÁLTALÁNOS  
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

**Mko** KORLÁTOZOTT FUNKCIÓJÚ  
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

ERDŐ TERÜLET

**Eg** GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ  
ERDŐTERÜLET

**Ev** VÉDELMI RENDELTETÉSŰ  
ERDŐTERÜLET

**EÜ** KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET

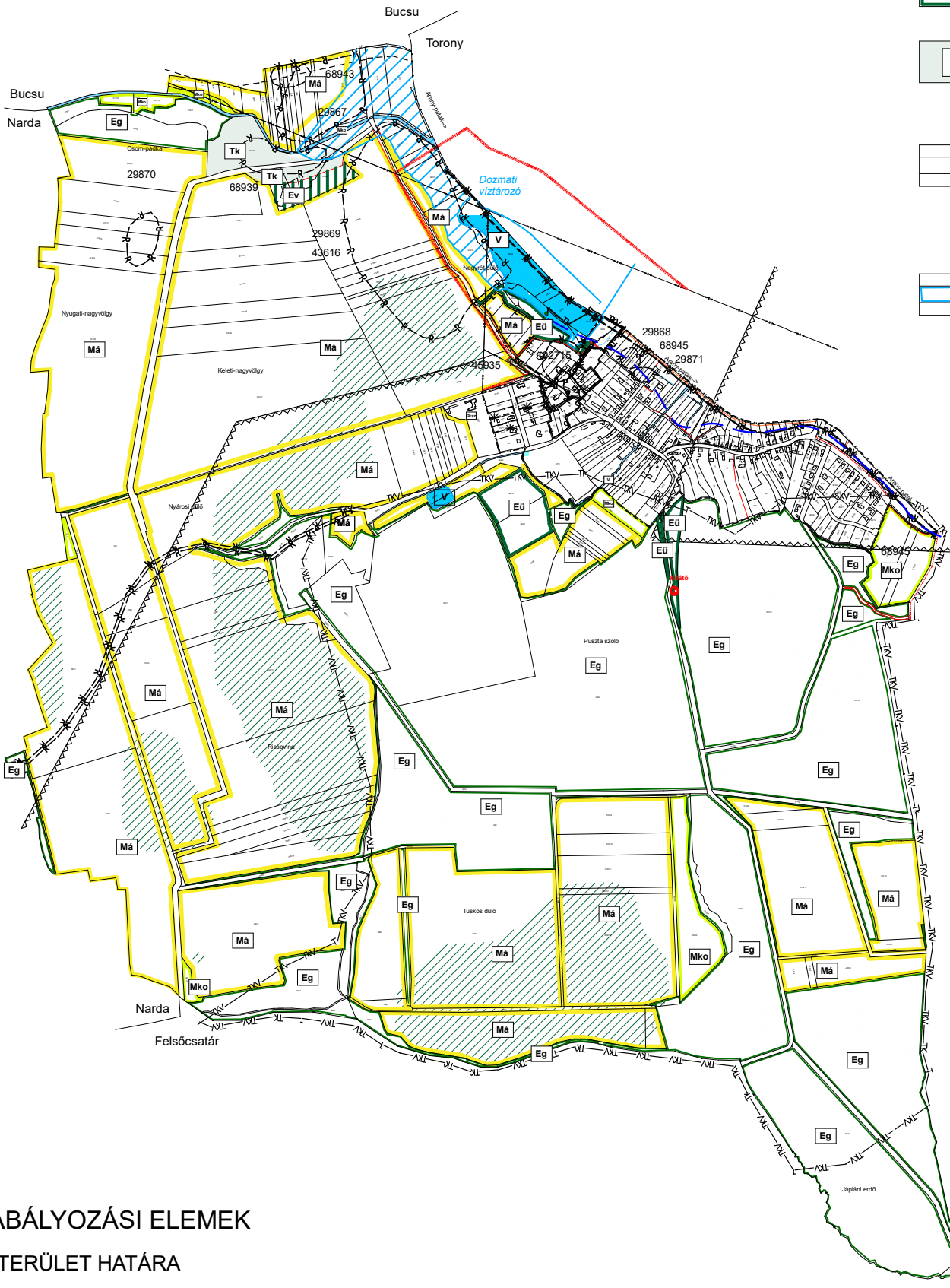
**Tk** TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET



ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI  
FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT  
MAGTERÜLET ÖVEZETE

TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET  
TERÜLETE (9/2019.(VI.14.) MvM  
rendelet

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete  
(9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- BELTERÜLET HATÁRA**
- SZABÁLYOZÁSI VONAL /KÖZLEKEDÉSI TER./**
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA  
/HA AZ 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**

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  
az 1/2021.(II.4.) és a /2024.( ) önk. rendeletek módosítottak, egységes  
szerkezetben!

2. melléklet a ./2024.(....) önkormányzati rendelethez  
/5/2001. (VI.07.) önk. rendelet 2. melléklete/

|   |                |                          |                   |
|---|----------------|--------------------------|-------------------|
| Készült az állami alapadatok felhasználásával.  |                |                          |                   |
| <b>MODULOR</b>  |                |                          |                   |
| TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT.<br>9700 SZOMBATHELY, SZENT FLÓRIÁN KRT. 2.<br>TEL:94/509-244 modulor.gergye@t-online.hu |                |                          |                   |
| MEGBÍZÓ: DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  |                |                          |                   |
| RAJZ<br>MEGNEV: SZABÁLYOZÁSI TERV<br>KÜLTERÜLET   |                |                          |                   |
| FELELŐS<br>TERVEZŐ: GERGYE PÉTER  | TT/1 18 - 0204 | MÉRTERARÁNY: M 1: 20 000 | MSZ: 015/2023.    |
| TELEPÜLÉS<br>TERVEZŐ:   |                | RSZ: SZT/M-11.           | DÁTUM: 2024. MÁJ. |

3. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás:

|     | <b>A</b>             | <b>B</b>      | <b>C</b>                       | <b>D</b>  | <b>E</b>                        | <b>F</b>                   | <b>G</b>    | <b>H</b>                     | <b>I</b>              | <b>J</b>   |
|-----|----------------------|---------------|--------------------------------|---|---------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|-----------------------|--|
| 1.  | Terület felhasználás | beépítési mód | Maximális építménymagasság (m) | kialakítható minimális telekterület-méret (m <sup>2</sup> ) | telkek minimális szélessége (m) | maximális beépítettség (%) | min. zöld % | szintterület sűrűség telekre | Előkert               | Oldalkertre vonatkozó szabályok                                  |
| 2.  | 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   |
| 3.  | 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 |
| 4.  | 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 |
| 5.  | Lf                   | SZ            | 4,5                            | 800   | 16                              | 30                         | 40          | 0,5                          | 5,0 vagy legalább 5 m | 3,0 m  |
| 6.  | Lf                   | SZ            | 4,5                            | 900   | 16                              | 30                         | 40          | 0,5                          | Kialakult vagy 5 m    | 3,0 m  |
| 7.  | Lf                   | SZ            | 4,5                            | 1000  | 16                              | 30                         | 40          | 0,5                          | 5 m                   | 3,0 m  |
| 8.  | Lf                   | SZ            | 4,5                            | 1200  | 16                              | 30                         | 40          | 0,5                          | Legalább 5 m          | 3,0 m  |
| 9.  | Lf                   | SZ            | 4,5                            | 5000  | 20                              | 30                         | 40          | 0,5                          | Legalább 5 m          | 3,0 m  |
| 10. | Lf1                  | SZ            | 4,5                            | 1800  | 30                              | 30                         | 50          | 0,5                          | 35 m                  | 5-15 m   |
| 11. | Lf2                  | SZ            | 4,5                            | 1500  | 20                              | 20                         | 50          | 0,5                          | szab. terv szerint    | legalább 5 m   |
| 12. | Lf3                  | SZ            | 4,5                            | 1200  | 16                              | 30                         | 40          | 0,5                          | Legalább 5 m          | 3,0 m  |

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

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

Végső előterjesztői indokolás

Dozmat Község Önkormányzatának 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.