

# Dozmat

község

## Településrendezési eszközök 13. számú módosítás tervdokumentációja

A 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás  
Véleményezési tervdokumentációja

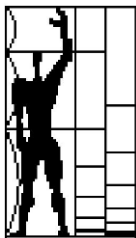
### Megrendelő:



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

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

### Tervező:



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

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

2026. február 16.

**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

Közlekedés tervező:

Tóth Attila Gábor  
TP-Terv Kft  
TRk-T 01-10559  
KÉ-T 01-10559  
TKÖ 01-10559

Tájrendezés tervező:

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

Energiagazd. tervező:

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

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

Ügyvezető igazgató:

Gergye Péter  
MODULOR KFT

Önkormányzati főépítész



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

## TARTALOMJEGYZÉK

### Dozmat község Településrendezési Tervének 13. 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. Beültetési kötelezettség felülvizsgálata és módosítás a 37/11 hrsz ingatlan keleti oldalán
- 2.2. Dozmat az Lf jelű lakóterületen az elhelyezhető lakás rendeltetés előírást felülvizsgálata
- 2.3. Dozmat 60 hrsz építési övezeti előírás módosítása
- 2.4. A Ksz jelű különleges szabadidős terület építési övezeti előírásainak kiegészítése
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

### Telepítési tanulmányterv

## III. Szerkezeti terv leírása

### Településszerkezeti terv határozati javaslat

---

TSZ-M/13. sz. Településszerkezeti Terv módosítása

M = 1 : 5 000

## IV. Helyi építési szabályzat módosítása

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

Tervlapok:

SZT/M-13. sz. Szabályozási Terv Belterület

M = 1 : 3 000

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

---



**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
66/2023. (IX.26.) számú határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Dozmat 155/2 hrsz-ú (Gyarmati-Szijj Dóra), 155/19 hrsz-ú (Király Zsófia), 155/17-155/18 hrsz-ú (Csányiné Nagy Anita és Csányi Attila), 176/8 hrsz-ú (Nagy Ferenc), 176/5 hrsz-ú (Binger Ákos), 176/11 hrsz-ú (Tóth Zsolt), 176/4 hrsz-ú (Kutasi Zsolt) és a 176/3 hrsz-ú (Gyűrűs Józsefné) ingatlanok vonatkozásában a településrendezési terv módosításához, az ingatlanok korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő sorolásához.
2. A tervezés alá vont területeken az alábbi építési övezeti előírásokat javasolja megvizsgálni:
  - a) az előkert minimum 5 m
  - b) a legkisebb kialakítható telek nagysága 1400 m<sup>2</sup>.
  - c) az egy telken elhelyezhető lakás rendeltetés úgy kívánja szabályozni, hogy legfeljebb egy lakóépület létesíthető telkenként, amelyben legfeljebb 2 db lakás helyezhető el.
  - d) A 176/10 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
3. A Dozmat 176/9 hrsz.-ú önkormányzati árok áthelyezésre kerül a Dozmat 181/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan északi teleksávjára, mint új vízgazdálkodási terület.  
A Dozmat 176/9 hrsz árok kertvárosias lakóterület besorolást kap.
4. A Dozmat 155/4 hrsz.-ú, a 155/12 hrsz.-ú és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanra kiterjedő KSz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek, azzal, hogy a tulajdonos vagy használó számára lakás elhelyezhető, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az előírások módosítása mellett.  
A Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
5. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete kijelenti, hogy Dozmat község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, így az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pont szerinti külön döntéséről a Képviselő-testület külön határozatban rendelkezik.

6. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete kijelenti, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak megfelelően kérelmezők benyújtották a zöldterület Dozmat 044/4 hrsz-ú ingatlanon történő kijelöléséről szóló nyilatkozatot.
7. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 2. pontban megnevezett ingatlanok beépítésre szánt területként történő kijelölése az alábbiak miatt indokolt:

Az ingatlanok szervesen illeszkednek az ingatlanokkal szemközt elhelyezkedő lakóövezethez. A területeken megvalósítani tervezett építési telek kialakítása lehetőségeket nyújt otthonteremtés és munkahelyteremtés feltételeinek elősegítésére.

Az érintett területek felhasználásának, övezeti besorolásának módosítása kapcsán figyelemmel a területek helyhez kötöttségére, a szomszédos lakóövezeti besorolású ingatlanokhoz való illeszkedésére — Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja és jelen döntéssel igazolja, hogy a településen más, beépítésre kijelölt területen belül a módosítást megalapozó célra megfelelő terület nincs. A területet ezért olyan, Dozmat községben még ki nem jelölt kertvárosias lakóterületbe sorolja, amely a telek és környezete adottságait mező- és erdőgazdasági építmények létesítése nélkül kívánja megvalósítani. A településnek nincsen másutt kijelölt kertvárosias lakóterülete.

A település fiatalos népességi mutatóinak megőrzése és fenntartása az önkormányzat kiemelt célja.
8. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat területén megvalósuló otthonteremtő és gazdaságfejlesztő beruházás elősegítése érdekében támogatja és a módosítással érintett 155/4-12, 155/21, 154, 155/2 155/19, 155/17-155/18, 176/8, 176/5, 176/11, 176/4, 176/3, 176/9, 176/10, 181/3 hrsz.-ú területeket kiemelt fejlesztési területté minősíti, továbbá a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárást alkalmazását kezdeményezi.
9. A főépítési feljegyzést az előterjesztés szerint elfogadja.

10. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy a módosítással kapcsolatban felmerülő minden költséget a kérelmezők fizetnek.

Felelős: Gombor György polgármester

Határidő: azonnal

Hozzászólás nem volt, a polgármester a képviselőket szavazásra hívta fel, kérdezte, hogy a Képviselő-testület a támogatja-e a településrendezési eszközök módosítása keretében a Dozmat 155/2 hrsz.-ú, a 155/17-19 hrsz.-ú, 176/3-5 hrsz.-ú, 176/8 hrsz.-ú és 176/11 hrsz.-ú ingatlanok mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő átminősítését? településrendezési eszközök módosítása keretében a község északkeleti részén, a Torony 838/6 hrsz.-ú ingatlan esetében a jelenlegi Ev jelű véderdősáv megszüntetését és a területet a Kel-01 (kertvárosias lakóterület) építési övezetbe sorolását támogatja-e?

A döntéshozatalban résztvevők száma:	5
Igen:	5
Nem:	-
Tartózkodás:	-

A polgármester megállapította, hogy a Képviselő-testület 5 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:



**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
67/2023. (IX.26.) számú határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy Dozmat község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, így az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pont szerinti követelmény az alábbi indokolás mellett támogatja.
2. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Dozmat 155/2 hrsz.-ú (Gyarmati-Szijj Dóra), 155/19 hrsz.-ú (Király Zsófia), 155/17-155/18 hrsz.-ú (Csányiné Nagy Anita és Csányi Attila), 176/8 hrsz.-ú (Nagy Ferenc), 176/5 hrsz.-ú (Binger Ákos), 176/11 hrsz.-ú (Tóth Zsolt), 176/4 hrsz.-ú (Kutasi Zsolt) és a 176/3 hrsz.-ú (Gyűrűs Józsefné) ingatlanok beépítésre szánt területként történő kijelölése az alábbiak miatt indokolt:
  - a) Az ingatlanok szervesen illeszkednek az ingatlanokkal szemközt elhelyezkedő lakóövezethez.

## Főépítési Feljegyzés

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 7. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - Dozmat község településfejlesztési döntése szerint - településrendezési eszközeinek módosításához.

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, amelyet a 2001-ben elfogadott településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzatot a 5/2001. (VI.07.) önkormányzati rendelete követett. Jelen módosítás a sorban a 11. sorszámú.

A HÉSz módosítás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárási rendje szerint zajlik.

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási tervlapok a tervezési terület vonatkozásában kerülnek módosításra.

A tartalmi felépítése készítésének időszakából adódóan nem egyezik a Kr. által új típusú településrendezési eszközök készítésére előírt metodikával.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 60. § (8) bekezdése szerint a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig módosíthatók.

A módosítással érintett területek a község bel- és külterületén helyezkednek el.

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy:

a) 155/2 hrsz-ú, a 155/19 hrsz-ú, a 155/17-155/18 hrsz-ú, a 176/8 hrsz-ú, a 176/5 hrsz-ú, 176/11 hrsz-ú, 176/4 hrsz-ú és a 176/3 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a településrendezési terv módosítását, az ingatlanok korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő sorolása. A tervezés alá vont területeken az alábbi építési övezeti előírásokat javasolja megvizsgálni:

az előkert minimum 5 m

a legkisebb kialakítható telek nagysága 1400 m<sup>2</sup>.

az egy telken elhelyezhető lakás rendeltetés úgy kívánja szabályozni, hogy legfeljebb egy lakóépület létesíthető telkenként, amelyben legfeljebb 2 db lakás helyezhető el.

A 176/10 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.

b) A Dozmat 155/4 hrsz.-ú, a 155/12 hrsz.-ú és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanra kiterjedő KSz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSz előírásai kiegészülnek,

azzal, hogy a tulajdonos vagy használó számára lakás elhelyezhető, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az előírások módosítása mellett. A Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.

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

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bekezdés kimondja, hogy:

A 2012. december 31-én hatályban lévő, továbbá a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszközök 2023. december 31-ig történő módosítása az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

Fenti szabály értelmében Dozmat község településrendezési eszközei a készitendő módosításnak tartalmi követelményeit - miután a hatályos terv 2001-ben lett elfogadva - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 3. § (3) bekezdése, valamint 4. § (5) bekezdése állapítja meg.

Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összehangját igazoló térkép és leírás a feladat által elvárt szintnek megfelelően.

Szombathely, 2023. szeptember 25.



.....  
Puklerné Kovács Erika Eszter  
önkormányzati főépítész



## DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

# JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. november 14-én  
megtartott munkaterv szerinti, nyilvános testületi üléséről

### Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 84/2024. (XI.14.) számú határozata

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása során meghozott 66/2023. (IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 4. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
  4. A Dozmat 155/4 - 155/12 hrsz-ú, és a 155/21 hrsz-ú ingatlanra kiterjedő Ksz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek azzal, hogy ea tulajdonos vagy használó számára lakás elhelyezhető, illetve a HÉSZ-ben a K-e-SZ jelű övezet vel, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az előírások módosítása mellett.  
A Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
2. A Képviselő-testület a 66/2023. (IX.26.) számú képviselő-testületi határozat többi pontját változatlan tartalommal megtartja.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2024. november 19.



(: Dr. Görög István :)

jegyzői feladatot ellátó igazgatási előadó

# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

## DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ KIEGÉSZÍTÉS, HIÁNYPÓTLÁS

### **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.

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

### **Főépítési vélemény, javaslat kiegészítés a módosításhoz**

A 66/2023. (IX.26.) számú képviselő testületi határozat módosítását javaslom a következők figyelembevételével.

A cél továbbra is az érintett területen a lakossági kérelmeknek helyt adó javaslat alapján az érintett Dozmat község területén a 155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan *új kertvárosias lakóterület* építési övezetében a lakásszámok tekintetében a javaslatom a telkenként legfeljebb egy lakóépület létesíthető és legfeljebb 1 db lakás helyezhető el ott.

Lakásállomány nagyobb mértékű növekedésének elkerülése végett.

A tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területekre, tervezési feladatra és annak Dozmat község település összefüggéseire készített telepítési tanulmányterv készítését kérem.

Az újR. 7. § (5) bekezdése alapján a megalapozó és alátámasztó munkarész 7 évnél régebbi, így a felhasználhatósága nem lehetséges az érintett eljárás során. A módosítással érintett területek kapcsán teljeskörű megalapozó és alátámasztó vizsgálat készítése szükséges a tervezési célmegvalósíthatósága érdekében.

Az újR. 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmának meghatározás a feladat és a cél megvalósíthatósága értelmében a 7. melléklet figyelembevételével kerül meghatározásra.

A telepítési tanulmányterv a fejlesztéssel érintett területek vonatkozásában tartalmazza:

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- beépítési javaslatot

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a fent leírtak alapján az érintett övezetben a telkenkénti lakóépületek és az ott elhelyezhető lakásszámokra vonatkozó határozatot és telepítési tanulmánytervet elfogadni szíveskedjenek.

Felsőcsatár, 2024. június 21.



---

**Sebrek Zsuzsanna**

okl. építésztervező művész

települési főépítész

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  
2025. január 23-án  
megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
1/2025. (I.23.) számú határozata**

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy a 55/2024. (VI.26.) számú határozatát az alábbiakkal egészíti ki:

- 1. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy elfogadja a főépítési feljegyzést**
- 2. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy elfogadja a tervmódosításhoz benyújtott módosításokat megalapozó tanulmányterveket**

A Képviselő-testület a 55/2024. (VI.26.) számú képviselő-testületi határozat többi pontját változatlan tartalommal megtartja.

**Felelős: Simon Balázs polgármester**  
**Határidő: azonnal**

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. január 23.

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

# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

## DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ KIEGÉSZÍTÉS, HIÁNPÓTLÁS

### **Általános tájékoztatás:**

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelete Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére, (továbbiakban HÉSZ) mely legutolsó módosítása 2024.08.30-tól hatályos. Ezt megelőzően 2022. 08. 15-től volt hatályos a HÉSZ. A rendelet 2022-s hatályba lépése óta eltelt időben a település új fejlődő „városi” arculatot kezdett öltetni. A felmerült lakossági igények és az Önkormányzati célok alapján, valamint a település falusias karakterének megőrzése érdekében a „lokalizált túlépítés” elkerülése végett módosítani kívánja a település Önkormányzata a helyi építési szabályzatot.

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

### **Eljárás meghatározása:**

Az eljárás menetének megfelelően 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.

Dozmat község - Településrendezési eszközök 11. számú módosítás tervdokumentációja - a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás - Tárgyalás tervdokumentációját a MODULOR tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. által, 2024. november 28-án készítette.

Az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadására vonatkozóan kiegészítésre, hiánypótlásra van szükség az eljárás lezárására.

### **Főépítész vélemények és javaslatok a záró szakmai vélemény előkészítéséhez**

1.) *Dozmat község településképének védelméről szóló, Dozmat község képviselő testületének 3/2019. (IV.30.) önkormányzati rendelete módosításáról.*

Dozmat község településképének védelméről szóló, Dozmat község képviselő testületének 3/2019. (IV.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) a módosítással érintett területeket településképi szempontból meghatározó mezőgazdasági településrész (1. módosítási pont), illetve nemzeti ökológiai hálózatként (erdő, mezőgazdasági településrész) (2., 3. módosítási pont) jelöl. A településrendezési eszközök módosítása során az „mezőgazdasági településrész” egy része „kertvárosias lakóövezetbe”-be, a nemzeti ökológiai hálózat (erdő,

mezőgazdasági településrész) egy része pedig zöldterületbe, és általános mezőgazdasági területbe kerülne át a módosítás során. Az újR. 4. § (3) bekezdés értelmében a fejlesztési terv, a rendezési terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban kell készüljön a tervezett változások időbeli ütemezésére figyelemmel. Ennek megfelelően a Tkr. módosítása szükséges a jogharmonizáció biztosítása érdekében a településrendezési eszközök módosításával egyidejűleg.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a kiegészített feljegyzésem elfogadását, és határozatba foglalni a fentiek figyelembevételét a szándékot a megvalósíthatóság érdekében.

Felsőcsatár, 2024. december 8.



---

**Sebrek Zsuzsanna**

okl. építésztervező művész

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017



**Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 27. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**

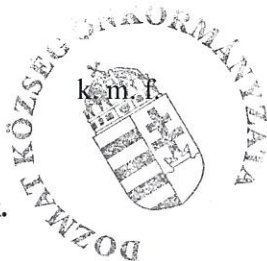
**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 104/2025. (XI. 27.) határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy a Képviselő-testület 66/2023. (IX.26.) számú határozatának 4. pontját a következő kiegészítéssel módosítja:  
*„4. A Dozmat 155/4 hrsz.-ú – 155/12 hrsz.-ú és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanra kiterjedő Ksz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek, azzal, hogy **telkenként egy darab** lakás helyezhető el, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az előírások módosítása mellett. A Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.”*
2. A módosítás oka és célja az egyértelmű szabályozás megadása és egyben az elhelyezhető rendeltetések számának rögzítése.
3. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a jegyzőkönyv mellékletét képező főépítész feljegyzést.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal


**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző

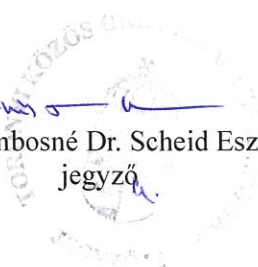


**Simon Balázs sk.**  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025.december 9.

  
Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter  
jegyző



# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló  
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján  
//2025.11.26.//

## DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

### Általános tájékoztatás:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelete Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére, mely legutolsó módosítása 2024. 04. 15-től hatályos. A rendelet hatályba lépése óta eltelt időben a település új fejlődő „városi” arculatot kezdett öltetni, folyamatosan nyomás alatt van a település a befektetők miatt. A felmerült lakossági igények alapján, valamint a település falusias karakterének, miliójének megőrzése érdekében és a túlépítés elkerülése végett tovább kívánja szigorítani a település Önkormányzata a helyi építési szabályzatot.

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

### Főépítési vélemény, feljegyzés javaslat a módosításhoz

#### I.)

A 66/2023. (IX.26.) számú képviselő testületi határozat módosítását, kiegészítését javaslom a következők figyelembevételével.

A cél továbbra is az érintett területen a lakossági kérelmeknek helyt adó javaslat alapján az érintett Dozmat község területén a 155/4, 155/12, 155/21 hrsz-ú ingatlanokon a” **KSz**” jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ-ben kerüljön kiegészítésre azzal, hogy telkenként 1db lakás helyezhető el csak. Ke-Sz jelű övezet KSz-re változik, a korábban említett feltételekkel kiegészülve. A területeket feltáró **hrsz 154 út 12,00 m** széles legyen.

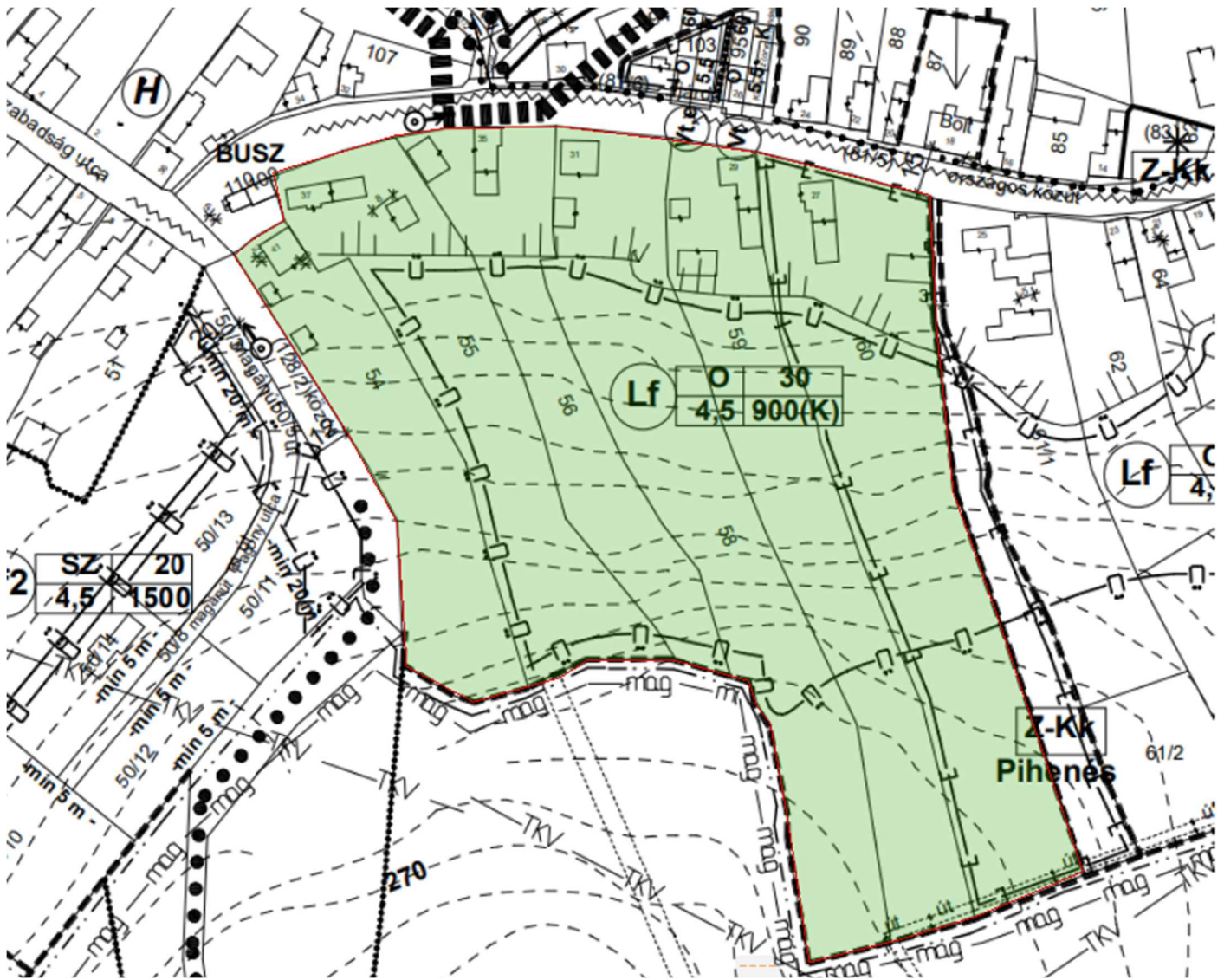
Rendeltetés számok szabályozása és a konkrét felhasználási lehetőségek megadása a cél.

#### II.

A településen a folyamatos a befektetői nyomás a lakásépítésekre, néha már a végső lehetőségeket kihasználva is egyre akaratosabbak és trükkösebbek és így akarna építkezni. A település nem tudja jobban növelni magát, mert az itt élők pont a zsúfoltság elől költöztek ide korábban. Cél elkerülni a többlakásos lakóépületek építésének lehetőségét és a kialakult telekhasználat, a falusias lakókörnyezet fenntartása az egészséges életér megtartása. Így a Lf övezetben legfeljebb egy lakóépületben legfeljebb két lakásegység rendeltetési egység kialakítása legyen lehetséges. Lakásállomány nagyobb mértékű növekedésének elkerülése végett is.

#### III.

A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan a Dozmat 60 hrsz-ú ingatlant is magába foglaló telektömb Lf-O-30-4,50-900(K) övezeti előírásai változtatni javaslom a telek elaprózódás miatt, így a kialakítandó legkisebb telekméret paraméterét 900m<sup>2</sup> (K)-ről 6000 m<sup>2</sup>-re javaslom felemelni. Javaslatom az érintett teletömbre **Lf-O-30-4,50-6000** Túlépítés és a felaprózódás miatt is fontos ennek a lépésnek a megtétele.



Az újR. 7. § (5) bekezdése alapján a megalapozó és alátámasztó munkarész 7 évnél régebbi, így a felhasználhatósága nem lehetséges az érintett eljárás során. A módosítással érintett területek kapcsán teljeskörű megalapozó és alátámasztó vizsgálat készítése szükséges a tervezési célmegvalósíthatósága érdekében.

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a fent leírtak alapján az érintett övezetben a telkenkénti lakóépületek és az ott elhelyezhető lakásszámokra vonatkozó határozatot elfogadni szíveskedjenek.

Felsőcsatár, 2025.11.26.

**Sebrek Zsuzsanna**

okl. építésztervező m.

települési főépítész

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017



## **Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete**

9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

---

### **Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. 02.07. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**



### **Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2024. (II. 7.) számú határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet alapján, Dozmat község településrendezési tervének 11. számú módosítását megelőzően Dozmat Község Önkormányzata a 66/2023. (IX.26.), 76/2023. (XI.22.), 77/2023. (XI.22.) számú településfejlesztési határozataiban rendelkezett arról, hogy a hatályos településrendezési eszközöket módosítani kívánja.
2. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé.
3. A választ adó Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Őrségi Nemzeti Park, Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály, Vas Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Budapest Főváros 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 Erdészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, a Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi

Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala  
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Vas  
Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály  
Növény-és Talajvédelmi Osztály, Vas Vármegyei  
Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi  
Főosztály, Dozmat Község jegyzője által adott  
vélemények alapján nem tartották szükségesnek a  
környezeti vizsgálat elkészítését.

4. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete  
a választ adó szervek véleményeit figyelembe véve  
nem kívánja a környezeti vizsgálatot a  
településrendezési eszközök módosításához  
elkészíteni.

Felelős: Gombor György polgármester

Határidő: azonnal



**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző

**Gombor György sk.**  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Dozmat, 2024.02.29.

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter  
jegyző



# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

## DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ KIEGÉSZÍTÉS, HIÁNYPÓTLÁS

### **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.

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

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.*

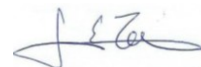
### **Főépítési vélemény, javaslat kiegészítés a módosításhoz**

A tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területekre, tervezési feladatra és annak Dozmat község település összefüggéseire készített telepítési tanulmányterv készítését kértem.

Továbbá a 76/2023. (XI.22.) számú határozatát az Önkormányzatnak a következőkkel javaslom kiegészíteni. A településen zöldterületi kompenzáció kijelölése szükséges. A javasolt terület kijelölése a Dozmat 181/3 hrsz-ú ingatlanon valósuljon meg falusias lakóterületből, zöldterület leválasztásával. A módosításnál a beépítési mód szabadonállóbból oldalhatáros beépítési módra változik.

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet a feljegyzésem elfogadásában.

Felsőcsatár, 2025. április 2.



**Sebrek Zsuzsanna**

okl. építésztervező művész

települési főépítész

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017

Elektronikus aláírta:

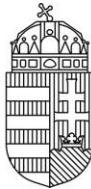
Szendrói Gábor

Főosztályvezető

Vas Vármegyei Kormányhivatal

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

(2024.01.16. 15:27:35)



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dr. Scheid Eszter**  
polgármester részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

Iktatószám: VA/EOF/00011-2/2024  
Ügyintéző: Tar Györgyné/Pusztai Katalin  
Telefonszám: +3694795611  
Hivatkozási szám: D/14-1/2024

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

### Tisztelt Polgármester Asszony!

Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása ügyében, a 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 állapítja 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:

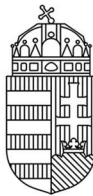
Vámos Zoltán főispán nevében és megbízásából

**Szendrói 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

**Gombor György**  
polgármester részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei utca 26.  
9791

Iktatószám: VA/AF-NTO/00040-2/2023.  
Ügyintéző: Németh Ágnes  
Telefonszám: +36305887372  
Hivatkozási szám: D/14-1/2024.  
Melléklet: -

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

2024. január 9-én érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

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

Gergy Péter vezető településtervező (TTI-18-0204) által 2024. január 8-án készített „Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” című tervezet alapján: a tervezett módosítások részben termőföld területeket érintenek. A változásokkal egyetértünk, betartásuk esetén a termőföldekre 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



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gombor György**  
polgármester úr részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

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

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00045-2/2024  
Ügyintéző: Koltai Balázs  
Telefonszám: +36-94/506-324  
Hivatkozási szám: D/14-1/2024.  
Melléklet: -

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. 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. január 09. napján érkezett, D/14-1/2024. iktatószámú megkeresésére – Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. 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 66/2023. (I.11.) számú határozattal, 76/2023. (XI.22.) számú határozattal és a 77/2023. (XI.22.) számú határozattal támogatta a következő módosításokat:

- Első számú módosítás: A 155/2 hrsz-ú, a 155/19 hrsz-ú, a 155/17-155/18 hrsz-ú, a 176/8 hrsz-ú, a 176/5 hrsz-ú, a 176/11 hrsz-ú, a 176/4 hrsz-ú és a 176/3 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az ingatlanok mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe sorolása.  
A 176/9 hrsz-ú önkormányzati árok áthelyezésre kerül a 181/3 hrsz-ú ingatlan északi teleksávjára, mint új vízgazdálkodási terület. A 176/9 hrsz árok kertvárosias lakóterület besorolást kap.  
A 044/4 hrsz ingatlan gazdasági erdőterület helyett általános mezőgazdasági területként kerüljön kijelölésre.
- Második számú módosítás: A 155/4 - 155/12 hrsz-ú és a 155/21 hrsz-ú ingatlanra kiterjedő különleges szabadidős terület HÉSZ előírásai kiegészülnek, a tulajdonos vagy az üzemeltető

### NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

számára lakás elhelyezhető, a Ke-SZ jelű övezet jele Ksz-re változik. A 154 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.

- Harmadik számú módosítás: A 048/19 hrsz terület gazdasági erdőterületbe sorolt településrészét általános mezőgazdasági területbe sorolni.

Az irat tartalmazza, hogy az első számú módosításban leírt tervezett változás – az ingatlanok mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe sorolása – új építési telkek kialakítását segíti elő. A rendezettebb telekosztás kialakítását szolgálja a 176/9 hrsz ingatlanon lévő vízgazdálkodási terület áthelyezése a 181/3 hrsz ingatlan nyugati oldalára. A jelenleg keskeny 0176/10 hrsz út kiszélesítésre kerül, mely a kertvárosias lakóterület feltárását és a közműhasználat kiépítését biztosítani tudja. A kertvárosias lakóterület kijelölésével új beépítésre szánt terület is létrejön, mely okán a 044/4 hrsz ingatlanon kerül sor új zöldterület kijelölésére. A községben a közműellátás kiépült, a tervezési területek közműellátása a meglévő hálózat kisebb bővítésével biztosítható. A második számú módosítás leírása alapján a 155/4 - 155/12 hrsz-ú és a 155/21 hrsz-ú ingatlanra kiterjedő KSz jelű különleges szabadidős terület HÉSZ előírásai kiegészülnek, a tulajdonos vagy az üzemeltető számára lakás elhelyezhető, a Ke-SZ jelű övezet jele KSz-re változik. A KSz építési övezetben elhelyezhető rendeltetések a sport, a szabadidő, a turizmus, a lovasturizmus, a szálláshely szolgáltatás, a vendéglátás, a fő funkcióval közös épületben tulajdonos vagy használó számára legfeljebb telkenként 1 darab lakás helyezhető el. A KSz jelű területet feltáró 154 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik. A tervezési területek közműellátása a meglévő hálózat kisebb bővítésével biztosítható. A harmadik számú módosítás célja a leírtak értelmében a 048/19 hrsz terület gazdasági erdőterületbe sorolt területrészét általános mezőgazdasági területbe sorolása. A módosítás oka, hogy a területen meglévő legeltető állattartáshoz egész éven át tartó takarmány biztosítva legyen. A területen közműellátási igény nem merült fel.

A benyújtott dokumentáció elemzési szempontjaiban foglaltak értelmében a beruházásoknak 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  
nevében és megbízásából:

**Pohánka Edit**  
osztályvezető



**ORSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG**

9941 Óriszentpéter, Városszer 57.

Telefon: (94) 548-036

E-mail: onpi@onpi.hu

Tárgy: Dozmat község Településrendezési  
eszközeinek kisléptékű, 11.számú  
módosításának véleményezése  
várható környezeti hatás  
jelentőségével kapcsolatban

Ügy száma: 25-73-2/2024.

Hivatkozási szám: D-14-1/2024.

Ügyintéző: Kiss Fanni

**Gombor György**

Polgármester

**Dozmat Község Önkormányzata**

9791 Dozmat

Fiumei utca 26.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az Orségi Nemzeti Park Igazgatóság Dozmat község Helyi Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban érkezett megkeresésére az alábbi szakmai véleményét adja.

A Településfejlesztési Tervben szereplő Dozmat 155/2; 155/17; 155/18; 155/19 és 176/3; 176/4; 176/8 ; 176/11 ; 176/15 hrsz.-ú területek melyeket érint a kertvárosias lakóövezetbe való átsorolás nem állnak országos védelem alatt, és ezen területek nem részei sem Natura 2000 hálózatnak, sem a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak.

Ugyanez igaz a Dozmat 155/4; 155/12 és 155/21 hrsz.-ú ingatlanokra is.

A módosítás szerint mind a Dozmat 176/10 és a 154 hrsz.-ú út is 12 m szélességűre növekszik, egyik út területe állországos védelem alatt, és ezen területek nem részei sem Natura 2000 hálózatnak, sem a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak.

A Dozmat 176/9 hrsz.-ú árok területe nem áll országos védelem alatt és ezen terület nem része sem Natura 2000 hálózatnak, sem a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak. A Dozmat 181/3 ingatlanra, melyre az árok áthelyezést tervezik ugyanez igaz.

A Dozmat 044/4 és 048/19 hrsz.-ú erdőterületek melyekre a kijelölt zöldterületet tervezik nem állnak országos védelem alatt, és ezen területek nem részei a Natura 2000 hálózatnak, de részei a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületének

A jelenleg rendelkezésünkre álló biotikai adatok alapján a feljebb említett területeken védett természeti érték nem található.

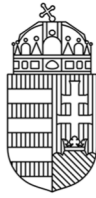
A fentiek tekintetében Igazgatóságunk a környezeti értékelés elkészítését nem látja szükségesnek.

Óriszentpéter, 2024. január 11.

Üdvözlettel:



Dr. Németh Csaba  
igazgató



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gombor György**  
polgármester úr részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei utca 26.  
9791

Iktatószám: VA/FF-FO1/17011/2/2024.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +3694511120

Hivatkozási szám: D/14-1/2024.

Melléklet: -

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. 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: Tfv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrésztletet, 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 földrésztlet az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.

A Tfv. 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 igénybevitelével történjen. Figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrésztletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tfv. 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 földrésztletekkel 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

Elektronikusan aláírta:  
Bolla Attila  
Osztályvezető  
Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály  
Földhivatali Osztály 1.  
(2024.01.23. 16:09:44)

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

Dátum:  
2024.01.15.

Ügyiratszám:  
29598-0015/2024

Előadó:  
Szabó Attila

Melléklet:  
-

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

**Gombor György úr**  
polgármester

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

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat Község Önkormányzata a D/14-1/2024 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 szervezet, 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  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2602/063-2/2024**  
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

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

Tárgy: Dozmat településrendezési eszközeinek  
11. módosítása részterületre – örökségvédelmi  
vélemény környezeti vizsgálat  
szükségességének meg-határozásáról

Melléklet: —  
Hiv. szám: **D/14-1/2024**  
Ügyintézőjük: **Dr. Scheid Eszter**

**Gombor György polgármester**

**Dozmat Község Önkormányzata**

9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt 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 kikötésekkel nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

**Az 1.-3. módosítással érintett terület az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet érint (a 68945 és a 29868 azonosítójú lelőhelyek).**

*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  
Digitálisan aláírta: Jevuczóné  
dr. Zelenyánszki Éva  
Dátum: 2024.01.24 11:16:44  
+01'00'

**dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**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.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

**Erről értesül:**

1. Címzett – HK



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Gombor György polgármester**  
részére

Dozmat Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/00446-2/2024  
Ügyintéző: Németh Réka  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából  
Hivatkozási szám: D/14-1/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. sorszámú módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

**A község 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 (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II. 2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

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.

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

**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

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE  
Kiadmányozta: 2024.01.11 12:25 Dr. Engi Zsuzsanna  
Aláírta: 2024.01.11 12:16 Somogyi Katalin

Dátum:  
2024.01.11.

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

**Melléklet:** -

Címzett  
iktatószáma:  
D/14-1/2024.

**Gombos György**  
polgármester

Címzett  
ügyintézője:  
dr. Scheid Eszter

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

Iktatószám:  
0404-003/2024

**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@nyuduvizig.hu  
+36 94 521 280

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/00623-2/2024.

Ügyintéző: Kelemen Géza

Telefonszám: +36-94-512-992

Hivatkozási szám: D/ 14-1 /2024/ Dozmat Község

**Melléklet:** -

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. sorszámú 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, 11. sorszámú 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 KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközök  
11. sz. módosítása környezeti hatás vizsgálat  
Hiv. szám: D/14-1/2024.  
Ügyintézőjük: Dr. Scheid Eszter  
Ügyintéző: Ferenczy Sándor tű. alez.

**Gombor György**  
polgármester

**Dozmat Község Önkormányzata**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Dozmat község** településrendezési eszközeinek 5. számú módosítás környezeti hatás vizsgálata ügyében, az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) alapján:

**I. Korm. rendelet 3. sz. melléklet II.I d) pontja tekintetében (felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelme), az alábbi véleményt adom:**

A tervezett módosítás a Környezetvédelmi terv alapján vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontból elfogadható egyben megállapítható, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök tervezett módosításának megvalósítása során a vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás.

**Indokolás:**

**Nagyvízi meder övezete - Vízfolyások parti sávja:** A módosítással érintett területek felszíni víz parti sávját nagyvízi medrét nem érintik.

**Rendszeresen belvízjárta terület:** A területek belvízzel nem veszélyeztetettek.

**Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület:** A tervezési terület a vízbázis védőidomát nem érinti.

Dozmat közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából az érzékeny területek közé tartozik.

**Vízgyűjtő-gazdálkodási terület:** A község a Rába folyó vízgyűjtő területén fekszik. A folyó vízgyűjtő-gazdálkodási terve 2021. évben elfogadásra került.

**Ivóvíz ellátás – szennyvíz elvezetés:** A tervezett módosítás ivóvíz és szennyvíz vezeték építését nem igényli.

**Csapadékvíz elvezetés:** A tervezett módosítás a terület csapadékvíz elvezetési viszonyaira jelentős hatással nincs.

**II. Korm. rendelet 3. sz. melléklet II.2.j) pontja tekintetében a (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően) az alábbi véleményt adom:**

**A tervezett módosítás során a súlyos ipari balesetek megelőzése tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható.**

**Indokolás:**

**A súlyos ipari balesetek megelőzése tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, mert - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény szerinti – alsó-, vagy felső küszöbértékű “veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem” Dozmat község területén nem működik, továbbá az ebbe a kategóriába tartozó üzemek kijelölt veszélyességi övezete a település területét nem érinti, ezért **figyelembe veendő korlátozás nincs.****

**Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.**

Szombathely, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Dr. Bognár Balázs PhD. tú. dandártábornok  
igazgató**

Melléklet: -  
Terjedelem: 2 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)  
Kapja: Címzett

(Hivatali Kapu)

---

Cím: 9700 Szombathely, Ady tér 1.  
Telefon: +36(94) 513-430 Fax: +36(94) 513-437  
E-mail: [vas.vmki@katved.gov.hu](mailto:vas.vmki@katved.gov.hu)  
Hivatali kapu azonosító: 502209995

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített



Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/781-2/2024** Azonosító szám:  
Tárgy: **Dozmat község településrendezési** Hivatkozási szám: **D/14-1/2024.**  
**eszközeinek kisléptékű, 11.** Ügyintéző: **Nógrádi Tamás**  
**sorszámú módosítása. Várható** Telefon: **88/550-957**  
**környezeti hatás jelentőségének** E-mail: **tamas.nogradi@sztfh.hu**  
**eldöntése.** Mellékletek:

## Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete

9791 Dozmat

Fiumei utca 26.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztálya (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet II. 2. f. pontja értelmében a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatosan földtani és ásványvagyon védelmi szakkérdésben foglal állást.

A településrendezési eszközök kisléptékű, 11. sorszámú módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. Az idézett kormányrendelet szerint környezetvizsgálat a Bányafelügyelet feladatkörének szempontjából szükségtelen.

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Biró Marcell  
elnök  
nevében és megbízásából

Kertész László  
osztályvezető

### Kapják:

- Címzett hivatali kapun
- Irattár



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gombor György**  
polgármester úr részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Iktatószám: VA/ÁFI/59-2/2024.

Ügyintéző: Takács Petra

Telefonszám: +36307166560

Hivatkozási szám: D/14-1/2024.

Dozmat

Fiumei utca 26.

9791

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek 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/14-1/2024. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2024. január 9-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 álláspontom a következő:

A tervmódosítás célja:

1. A Dozmat 155/2, 155/18, 155/19, 176/3-5, 176/8-9, és a 176/11 hrsz.-ú ingatlanok korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása.
2. A 176/9 hrsz.-ú ingatlanon található vízgazdálkodási terület (árok) áthelyezése a 181/3 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalára.
3. A 176/10, és a 154 hrsz.-ú utak kiszélesítése 12 m-re.
4. A 155/18 hrsz.-ú ingatlan egy részén közlekedési terület kijelölése.
5. A 044/4 hrsz.-ú területen gazdasági erdőterületből általános mezőgazdasági terület, illetve új zöldterület kijelölése.
6. A 155/4-12, és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanokat magába foglaló tömb KSz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) előírásainak kiegészítése azzal, hogy a tulajdonos, vagy használó számára lakás elhelyezhető legyen, valamint a normaszövegben a Ke-Sz jelű építési övezet jele a szabályozási tervlap szerinti „Ksz”-re való javítása.
7. A 048/19 hrsz.-ú ingatlan „c” alrészletének gazdasági erdőterületből általános mezőgazdasági területbe sorolása.

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,

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

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 nem, a 68945 azonosító számú régészeti lelőhellyel viszont 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.**

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 „kitolgozó” 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**

Iktatószám: VA/KTHF-HO/00157-2/2024.

Ügyintéző: Bertalan Ágnes

Telefonszám: +36 94 504-130

Hivatkozási szám: D/14-1/2024.

Dozmat

Fiumei u. 26.

9791

**Tárgy:** Településrendezési eszköz módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése alapján Dozmat Község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. számú módosításának, és a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése tárgyában az alábbi véleményt adom.

A benyújtott dokumentációban foglaltakkal szemben kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek, a tervezett módosításokat hulladékgazdálkodási szempontból elfogadom.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5a. pontja alapján adtam ki, figyelemmel a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltakra.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 2. melléklet 1.e) pontjának figyelembevételével, a dokumentációban foglaltak alapján megállapítom, hogy a településrendezési terv tervezett módosítása nem jelentős a hulladékgazdálkodással kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

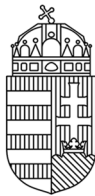
A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet 12. c.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán főispán**  
nevében és megbízásából

**dr. Szentiványi Beatrix**  
osztályvezető



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gombor György**  
polgármester részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei u. 26.  
9791

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/141-2/2024.  
Ügyintéző: Bense Flóra  
Telefonszám: +3694506725  
Hivatkozási szám: D/14-1/2024  
Ügyintéző: Dr. Scheid Eszter

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Gombor György Polgármester Úr!**

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése szerint, Dozmat Község Önkormányzata a településrendezési eszközeinek 11. sorszámú módosítását tervezi.

- A módosítás során kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra a 155/2-17-19 és a 176/3-4-5-9 hrsz-ú ingatlan, valamint a 155/18 és a 176/8-11 hrsz-ú telkeken a kertvárosias lakóterület kijelölése mellett közlekedési terület is kijelölésre kerül, kiegészülve a 181/1-3 hrsz-ú ingatlanokkal. A 181/3 hrsz-ú terület északnyugati részét vízgazdálkodási területté kívánják átsorolni. A kertvárosias lakóterületek esetében új építési övezeti előírások kerülnek bevezetésre.

Az érintett ingatlanok külterületen 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 Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 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.

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/14-20/2024.

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

**Dozmat Község Önkormányzata**

**Dozmat**

**Fiumei utca 26.**

**9791**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjeként 2024. január 9-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, 2024.01.26.

Tisztelettel:

  
Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter  
jegyző



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

---

**Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 27. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
105/2025. (XI. 27.) határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy az Lf jelű lakóterületen az elhelyezhető lakás rendeltetés előírást felülvizsgálja és azt, egy lakóépületben legfeljebb egy épületben két lakás rendeltetésben határozza meg.
2. A módosítás oka és célja, hogy a kialakult lakóterületek beépítettségét és lakásszámát jelentősen meghaladó többlakásos lakóépületek létesítését elkerülje, a település jellegzetes beépítettségét és telekhasználatát megőrizze.
3. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a jegyzőkönyv mellékletét képező főépítész feljegyzést.

Felelős: Simon Balázs polgármester  
Határidő: azonnal

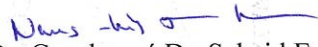
**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző



**Simon Balázs sk.**  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025.december 9.

  
Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter  
jegyző



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

---

**Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 27. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
106/2025. (XI. 27.) határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy Dozmat 60 hrsz ingatlant is magába foglaló telektömb esetében megvizsgálja a minimális telekméret jelenleg előírt 900 (K) minimális telekméretet és kezdeményezi a minimális telekméret 6000 m<sup>2</sup>—re való felemelését.
2. A módosítás oka és célja, hogy a területek felaprózódásának és túlépítésének az elkerülése.
3. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a jegyzőkönyv mellékletét képező főépítési feljegyzést.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző

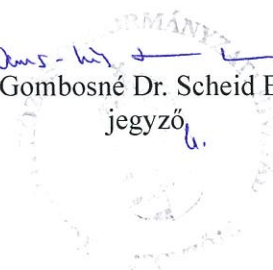


**Simon Balázs sk.**  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025.december 9.

*Névs-ki*  
**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter**  
jegyző



# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló  
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján  
//2025.11.26.//

## DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

### Általános tájékoztatás:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelete Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére, mely legutolsó módosítása 2024. 04. 15-től hatályos. A rendelet hatályba lépése óta eltelt időben a település új fejlődő „városi” arculatot kezdett öltetni, folyamatosan nyomás alatt van a település a befektetők miatt. A felmerült lakossági igények alapján, valamint a település falusias karakterének, miliójének megőrzése érdekében és a túlépítés elkerülése végett tovább kívánja szigorítani a település Önkormányzata a helyi építési szabályzatot.

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

### Főépítési vélemény, feljegyzés javaslat a módosításhoz

#### I.)

A 66/2023. (IX.26.) számú képviselő testületi határozat módosítását, kiegészítését javaslom a következők figyelembevételével.

A cél továbbra is az érintett területen a lakossági kérelmeknek helyt adó javaslat alapján az érintett Dozmat község területén a 155/4, 155/12, 155/21 hrsz-ú ingatlanokon a” **KSz**” jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ-ben kerüljön kiegészítésre azzal, hogy telkenként 1db lakás helyezhető el csak. Ke-Sz jelű övezet KSz-re változik, a korábban említett feltételekkel kiegészülve. A területeket feltáró **hrsz 154 út 12,00 m** széles legyen.

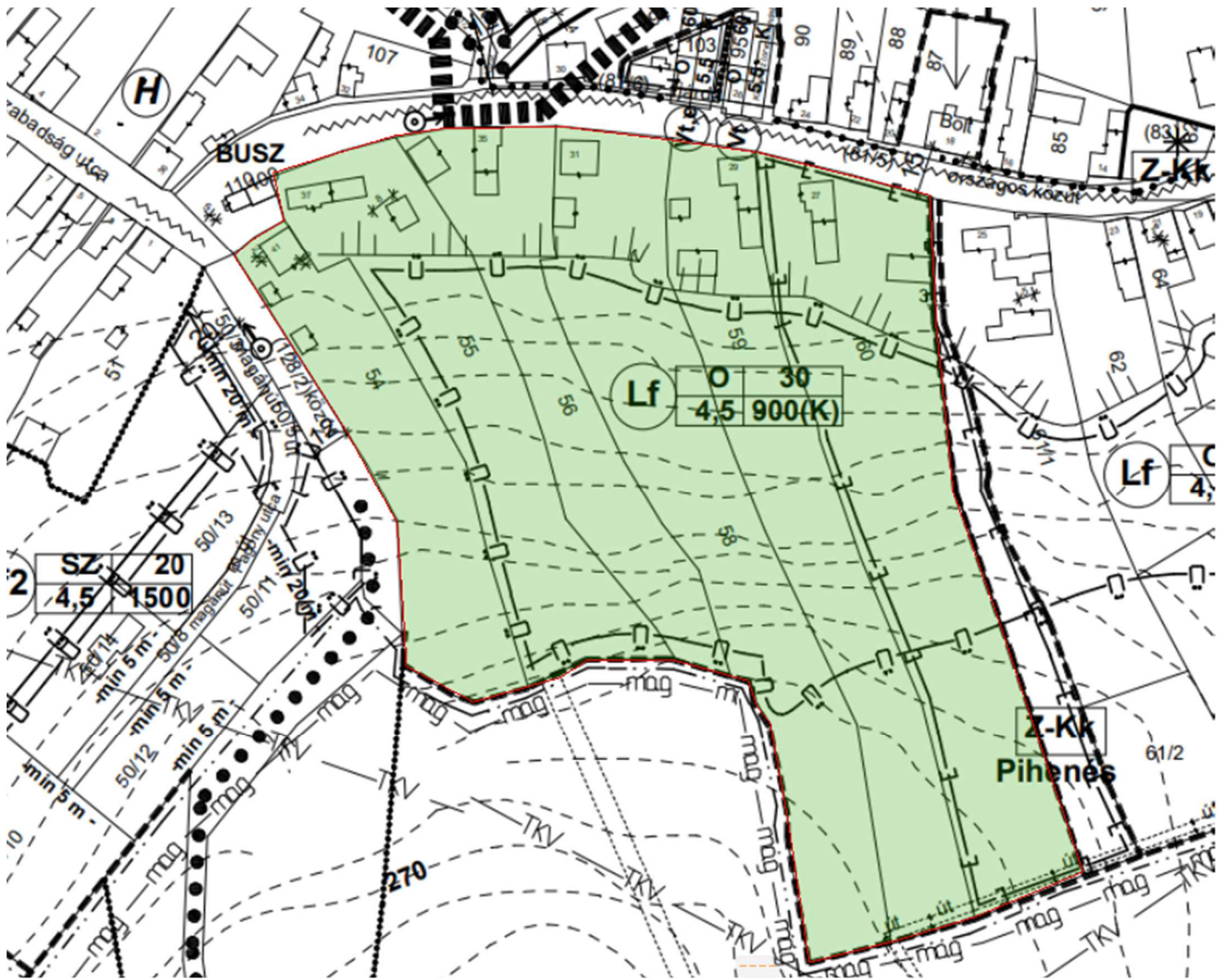
Rendeltetés számok szabályozása és a konkrét felhasználási lehetőségek megadása a cél.

#### II.

A településen a folyamatos a befektetői nyomás a lakásépítésekre, néha már a végső lehetőségeket kihasználva is egyre akaratosabbak és trükkösebbek és így akarna építkezni. A település nem tudja jobban növelni magát, mert az itt élők pont a zsúfoltság elől költöztek ide korábban. Cél elkerülni a többlakásos lakóépületek építésének lehetőségét és a kialakult telekhasználat, a falusias lakókörnyezet fenntartása az egészséges életér megtartása. Így a Lf övezetben legfeljebb egy lakóépületben legfeljebb két lakásegység rendeltetési egység kialakítása legyen lehetséges. Lakásállomány nagyobb mértékű növekedésének elkerülése végett is.

#### III.

A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan a Dozmat 60 hrsz-ú ingatlant is magába foglaló telektömb Lf-O-30-4,50-900(K) övezeti előírásai változtatni javaslom a telek elaprózódás miatt, így a kialakítandó legkisebb telekméret paraméterét 900m<sup>2</sup> (K)-ről 6000 m<sup>2</sup>-re javaslom felemelni. Javaslatom az érintett teletömbre **Lf-O-30-4,50-6000** Túlépítés és a felaprózódás miatt is fontos ennek a lépésnek a megtétele.



Az újR. 7. § (5) bekezdése alapján a megalapozó és alátámasztó munkarész 7 évnél régebbi, így a felhasználhatósága nem lehetséges az érintett eljárás során. A módosítással érintett területek kapcsán teljeskörű megalapozó és alátámasztó vizsgálat készítése szükséges a tervezési célmegvalósíthatósága érdekében.

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a fent leírtak alapján az érintett övezetben a telkenkénti lakóépületek és az ott elhelyezhető lakásszámokra vonatkozó határozatot elfogadni szíveskedjenek.

Felsőcsatár, 2025.11.26.

**Sebrek Zsuzsanna**  
 okl. építésztervező m.  
 települési főépítész  
 9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.  
 MÉK É18-0304  
 Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017



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

**Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026.január 27. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2026. (I. 27.) határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében döntött arról, hogy a 105/2025. (XI.27.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja és egészíti ki:
2. Az Lf jelű lakóterületen 1500 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekterület esetén maximálisan 1 lakóépületben 1 lakás (1épület 1 lakás) 1501 m<sup>2</sup> -nél nagyobb telek esetén 1 telken 2 lakóépületben 1 – 1 lakóegység vagy egy épülettömegben max 2 lakóegység létesíthető (1 telken max 2 db lakóház, lakóházanként 1 lakás vagy 1 épület 2 lakás) rendeltetésben határozza meg.
3. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a jegyzőkönyv mellékletét képező főépítész feljegyzést.

Felelős: Simon Balázs polgármester  
Határidő: azonnal



**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző

**Simon Balázs sk.**  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2026.február 16.

*Simon - luj*  
**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter**  
jegyző  
h.



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

**Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026.január 27. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
7/2026. (I. 27.) határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében döntött arról, hogy a 106/2025. (XI.27.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja és egészíti ki:
2. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy Dozmat 60 hrsz ingatlant is magába foglaló telektömb esetében megvizsgálja a minimális telekméret jelenleg előírt 900 (K) minimális telekméretet és kezdeményezi a minimális telekméret 6000 m<sup>2</sup>-re való felemelését.
3. A módosítás oka és célja, hogy a területek felaprózódásának és túlépítésének az elkerülése.
4. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a jegyzőkönyv mellékletét képező főépítész feljegyzést.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal



**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző

**Simon Balázs sk.**  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2026.február 16.

*Simon Balázs*  
Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter  
jegyző

# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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 13. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSAHOZ KIEGÉSZÍTÉSÜL

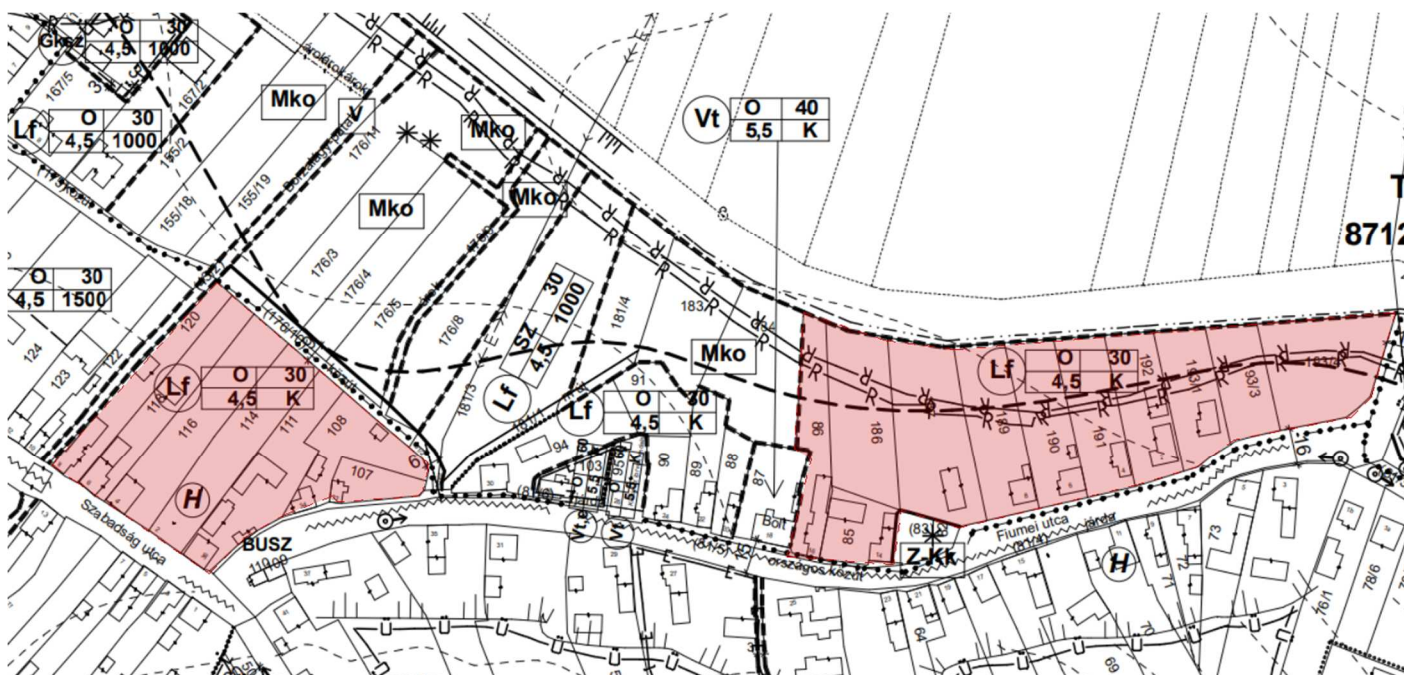
--2--

### ÁLTALÁNOS TÁJÉKOZTATÁS:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelete Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére, mely legutolsó módosítása 2025. 08. 30-tól hatályos. A rendelet hatályba lépése óta eltelt időben a településen továbbra is jelen van a „városi” zsúfoltságot kezdeményező befektetői szándék. A felmerült lakossági igények és a Képviselő testület benyomásai alapján, valamint a település falusias karakterének megőrzése érdekében és a túlépítés, túlnépesedés elkerülése végett módosítani kívánja a település Önkormányzata a helyi építési szabályzatot.

A Képviselő Testület úgy döntött, hogy a folyamatos megkeresések és nyomás gyakorlás miatt a település arculatának további megőrzése érdekében a Fiumei utca 85,86,186,187,189,190,191,192,193/1,193/3 193/4 hrsz-ú ingatlanjaira, valamint a Szabadság utca 120,118,116,114,111,108,107-ú ingatlanjaira vonatkozó építési övezeti előírásainak módosítására a helyi építési szabályzatban foglaltakat módosítani kívánja. Jelenleg változtatási tilalom van az érintett területen.





Cél 1500 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekterület esetén maximálisan 1 lakóépületben 1 lakás (1épület 1 lakás) 1501m<sup>2</sup> -nél nagyobb telek esetén 1 telken 2 lakóépületben 1 – 1 lakóegység vagy egy épülettömegben max 2 lakóegység létesíthető (1 teleken max 2 db lakóház, lakóháznaként 1 lakás vagy 1 épület 2 lakás).

Lakásállomány nagyobb mértékű növekedésének elkerülése végett.

A kialakult helyzetet kezelve korábbi javaslatom alapján a területre az Önkormányzat részéről, valamint a helyi építési szabályzat készítésének időszakára, de legfeljebb 3 évig a területre vonatkozóan a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről épít 85.§ (1) és a 86.§ (1) pontja alapján elrendelt változtatási tilalmat javasolom fenttartarani.

Dozmat, 2026. január 25.

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



**Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. január 27. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
3/2026. (I.27.) számú határozata**

1. A képviselő-testület a 105/2025. (XI.27.) számú határozata és a 106/2025. (XI.27.) számú határozat alapján kezdeményezett településrendezési eszközök módosítás során a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé.
2. A választ adó Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Őrségi NPI, Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály, Vas Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Nyugat-Dunántúli VIZIG, Vas Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Dozmat Község jegyzője, Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály - nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését – a képviselő-testület **nem kívánja a környezeti vizsgálatot a településrendezési eszközök módosításához elkészíteni.**
3. **Megkeresés ellenére határidőn belül nem adott választ:** Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Közegészségügyi Osztály 1., a Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, VVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és vízügyi Hatósági Főosztály, Vas Vármegyei Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály - Közegészségügyi és Járványügyi Osztály.
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:	Simon Balázs polgármester
Határidő:	azonnal



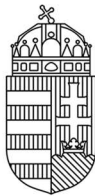
**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző

**Simon Balázs sk.**  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Dozmat, 2026. január 29.

  
Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter  
jegyző



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Simon Balázs**  
polgármester úr részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei u. 26.  
9791

Iktatószám: VA/AF-NTO/01344-4/2025.  
Ügyintéző: Németh Ágnes  
Telefonszám: +36 30 588 7372  
Hivatkozási szám: D/279-16/2025.  
Melléklet: -

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – szakmai vélemény**

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

2025. december 12-én érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

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

Gergye Péter településtervező (TT1-18-0204) által készített „Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 5. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” című dokumentáció alapján: a tervezett módosítások – talajvédelmi szempontból – megfelelnek a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben, a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben, valamint a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, és az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV. 29.) FVM rendeletben foglalt előírásoknak, további helyi szabályozás az érintett területek vonatkozásában nem szükséges, ezért kikötést nem teszünk. **A változtatás eredményeképpen termőföldre gyakorolt jelentős környezeti hatás talajvédelmi szempontból nem várható.**

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.

Szakmai véleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (4) bekezdésében megállapított 15 napos határidőn belül került kiadásra, a 3. melléklet II. 2/d) pontja alapján.



CSALÁDBARÁT HELY  
TANUSÍTÓ VÉDJEJY  
MUNKAHELY

**AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY**

**NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY**

9700 Szombathely, Zanati út 3. – 9702 Szombathely, Pf. 34. -- Tel.: +36 30 751 7972  
E-mail: novenytalaj@vas.gov.hu -- KRID: 612081759 – 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

**Moór Adrián**  
mb. főosztályvezető



# ÓRSÉGI NEMZETI PARK

**Órségi Nemzeti Park Igazgatóság**  
9941 Óriszentpéter, Városszer 57.  
telefon | +36 94-548-036  
e-mail | onpi@onpi.hu

**ÜGY SZÁMA:** 25-1917-4/2025  
**HIVATKOZÁSI SZÁM:**  
D/279-16/2025  
**ÜGYINTÉZŐ:** SÁNDOR ANDRÁS

**Simon Balázs**  
polgármester

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

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

## **Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 2/2005. (I. II.) Kormányrendelet 4 § alapján, az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” tárgyában:

**Dozmat az Lf jelű lakóterületen az elhelyezhető lakás rendeltetés előírást felülvizsgálata**

Az előírányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi értékeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzájuk.

**Dozmat 60 hrsz építési övezeti előírás módosítása**

Az előírányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi értékeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzájuk.

Környezeti értékelés szükségessége az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság részéről a településrendezési eszközök módosításának tervezési programja alapján nem merült fel.





**ÓRSÉGI  
NEMZETI  
PARK**

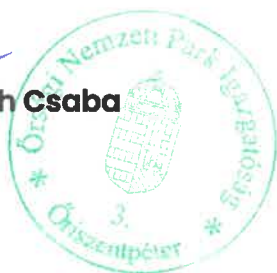
**Órségi Nemzeti Park Igazgatóság**  
9941 Óriszentpéter, Városszer 57.  
telefon | +36 94-548-036  
e-mail | onpi@onpi.hu

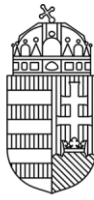
Ezúton nyilatkozunk, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.

Óriszentpéter, 2025. december 17.

Üdvözlettel:

  
**Dr. Németh Csaba**  
igazgató





## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gombor György**  
polgármester úr részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei utca 26.  
9791

Iktatószám: VA/FF-FO1/17093/6/2025.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +36 70 469 8190

Hivatkozási szám: D/279-16/2025.

Melléklet: -

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. 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 földrésztletet, 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 földrésztlet 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 földrésztletekkel 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 földrésztletekkel 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 70 469 8190  
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu -- KRID: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Fentiekre tekintettel a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

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:  
2025.12.16.

**Tárgy: Dozmat község TRE kisléptékű, 13. sorszámú módosítása-  
tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról**

Ügyiratszám:  
31394-0295/2025

**Simon Balázs úr**  
polgármester

Előadó:  
Szabó Attila

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

Melléklet:  
-

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat Község Önkormányzata a D/279-16/2025 levelében kérte, hogy a településrendezési eszközeinek 13. számú módosításával kapcsolatosan 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 szervezet, 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 Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Dozmat község esetében a Vas Vármegyei Kormányhivatal.

Tisztelettel:

Láng István



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkezett:	2025.12.16.
Iktatószám:	D/279-18/2025.
Melléklet:	gyűjtő: Hud' U. J.

**Simon Balázs polgármester úr részére**  
**Dozmat Község Önkormányzata**

9791 Dozmat  
Fiumei u. 26.

Iktatószám: VA/ÁFI/1050-2/2025.  
Ügyintéző: Takács Petra  
Telefonszám: +36 30 716 6560  
Hivatkozási szám: D/279-16/2025.

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése**

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat község településrendezési eszközeinek 13. számú módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló D/279-16/2025. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2025. december 12-én beérkezett megkeresésére 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 állásponatom a következő:

A tervmódosítás célja:

1. A Dozmat Lf-falusias lakóterületbe sorolt ingatlanokon az elhelyezhető lakásszámot „egy lakóépületben legfeljebb egy épületben két lakás” rendeltetésben kívánják szabályozni.
2. A Dozmat 60 hrsz-ú ingatlant érintően a kialakítható minimális telekméret 900 (K) m<sup>2</sup>-ről 6000 m<sup>2</sup>-re való emelése.

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 R. 2. mellékletében foglalt szempontok vizsgálata alapján – az épített környezet védelmére kiterjedően – a következőket állapítottam meg:

- 1./a) Mindkét módosítási pont a jelenlegi falusias utcakép megőrzésére irányul, a túlépítettséget, a zsúfoltságot szeretné az Önkormányzat megakadályozni.
  - 2./f) A módosítással érintett terület tájképvédelmi terület övezetével, és víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintettek.
- 1./b)-e), 2./a)-e, 2./g)-h) és 3. Nem releváns.



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

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.

Fentiektől függetlenül – és a jogalkotást megelőző egyeztetési eljárás sikeres lefolytatása érdekében – szeretném tájékoztatni arról, hogy

1. A 106/2025. (XI.27.) számú határozat és a módosítás tartalma nincs összhangban egymással. A határozat szerint a „Dozmat 60 hrsz ingatlant is magába foglaló telektömb esetében” vizsgálják a minimális telekméret 6000 m<sup>2</sup>-re való felemelését, a dokumentáció azonban csak a 60 hrsz.-ú ingatlanon érvényesíti azt. Ezen felül a tervezett 3. mellékletben feltüntetett előírások megváltoztatására nem vonatkozik az alaplöntés.
2. Az főépítési feljegyzés I. pontja nem releváns, a 66/2023. (IX.26.) számú alaplöntés alapján lefolytatott településrendezési eszközök 11. számú módosítása már lezárásra került. A III. pontban valószínűleg elírás történt. A javasolt telekméret 8000 m<sup>2</sup>, a mondatot követően pedig az érintett telektömbre 6000 m<sup>2</sup> minimális telekméretet tartalmazó övezeti jelkulcs szerepel, az alaplöntés pedig 6000 m<sup>2</sup>-t tartalmaz. Ezen felül a főépítési feljegyzés azon megállapítása, miszerint „környezeti hatástanulmány” elkészítését kéri nem helytálló!

Felhívom továbbá szíves figyelmét a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 15. § (1) bekezdésére, miszerint a törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.

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



## Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

### Küldemény adatai

- **Feladó:** Dozmat Község Önkormányzata (ONKDOZ631)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (VMMGSZHEI)
- **Dokumentum típusa:** D/279-16/2025#12
- **Fájl neve:**  
Dozmat\_TE\_mod\_13\_Lakasszam\_Kornyezeti\_hatas\_2025\_12\_alairt.pdf
- **Átvétel időpontja:** 2025.12.12. 10:18:19
- **Érkeztetési szám:** 404158764202512121017407824

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,  
**Tárhely csapata**

---

Ha kérdésed van, hívd a [1818](tel:1818)-as számot (Magyarországról) vagy a [+36 1 550 1858](tel:+3615501858)-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a [1818@1818.hu](mailto:1818@1818.hu) címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):

1f1eef38ed4a36cd38b7a71cee81913bed392ae92630131100aa6a99c5cd7db



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2602/00036-1/2026  
**Előzmény:** BP/2602/00488/2025  
**Ügyintéző:** Molnár Ádám  
**Telefon:** +36 (1) 795-8818  
**E-mail:** [molnar.adam@bfkh.gov.hu](mailto:molnar.adam@bfkh.gov.hu)

**Tárgy:** Dozmat Község településrendezési eszközeinek  
13. sz. módosítása 2 részterületre.  
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat  
szükségességének meghatározásáról

**Hivatkozási szám:** D/279-16//2025  
**Ügyintézőjük:** Majorné Németh Ildikó

**Örökségvédelmi érintettség:**  
Régészeti lelőhelyek: **29868, 29871, 45935, 68945,  
92795, 92797**  
Műemléki érték: **7676 [24530]**  
Műemléki jelentőségű terület: —  
Világörökségi terület: —

**Simon Balázs**  
polgármester

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

*Ez a levél kizárólag elektronikusan 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 (továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) 60. § (3) bekezdésében foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**az alábbi kikötéssel nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása.**

**1) Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy **az 1. sz. módosítási részterületen** (Lf, Lf1, Lf2 és Lf3 övezetek) a következő örökségi elemek találhatóak:

- A **29868** azonosító számú *Nagyrét-dűlő*,
- a **29871** azonosító számú *Arany-patak melléke*,
- a **45935** azonosító számú *Római katolikus templom*,
- a **68945** azonosító számú *Római kori vízvezeték*,
- a **92795** azonosító számú *Kárpáti tér* és
- a **92797** azonosító számú *Muzsla-forrás* régészeti lelőhely található, továbbá

**Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**

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

E-mail: [oroksegvedelem@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegvedelem@bfkh.gov.hu) — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

**Hivatali kapu azonosító:** KHIV BUK EOF OVO — **KRID:** 422374158

- a **7676** törzsszámon bejegyzett *Római katolikus templom* kiemelten védett műemlék (azonosító: 8881, bírsági kategória: I.) *ex-lege műemléki környezete* (azonosító: **24530**) érintett.

A nevezett **régészeti lelőhelyek** érintettségére való tekintettel felhívom a figyelmüket a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) következő szakaszaira:

**9. § A régészeti lelőhelyek területét – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy a lelőhelyek állománya ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.**

**10. § (1) A régészeti emlékeket és leleteket lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. (2) A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük.**

**19. § (1) A földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: beruházások), a régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon elkerüléssel, bennhagyással vagy elfedéssel meg kell őrizni.**

A nevezett **műemléki terület** érintettségére tekintettel felhívom a figyelmüket a *magyar építészetéről* szóló 2023. C. törvény (továbbiakban: Méptv.) releváns szakaszaira:

**109. § (6) A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.**

**117. § (1) Műemléki sajátos helyszín c) a műemléki terület, amely lehet cc) műemléki környezet. (2) A műemléki sajátos helyszínek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.**

**120. § (5) A műemléki környezet rendeltetése, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolnák.**

**124. § (1) Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni. (2) A műemléki értéket hordozó ingatlan telekalakítása, önálló ingatlanná történő kialakítása abban az esetben engedélyezhető, ha a védett érték épségét, jellegét, a településszerkezetben, településképből betöltött szerepét a kialakuló telekhatárok biztosítják, és a történeti-látványkapcsolatok nem sérülnek, továbbá, ha a műemlék tartozékát képező műemléki érték nem kerül eltérő ingatlanra. (3) Műemléki értéket hordozó, történetileg vagy használati módjában összetartozó ingatlanok telekegységének biztosítására, valamint az ilyen ingatlanok egyesítésére törekedni kell.**

**133. § (3) Az örökségvédelmi hatóság a tervezett tevékenység vagy beavatkozás elvégzéséhez nem járulhat hozzá, ha a tervezett beavatkozás a védett műemléki érték fennmaradását, anyagában való megmaradását, érvényesülését, méltó megjelenését, vagy műemléki értékeit veszélyezteti.**

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet hatályos előírásai közül kiemeljük az alábbiakat:

**56. § (1)** A műemléki értéket – [...] – fizikai valójában kell megőrizni, és az értékleltárba, illetve a hatósági nyilvántartásba felvett értéke tekintetében biztosítani kell az eredeti alkotóanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat. (8) Műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy **műemlék telkén új építmény, építményrész építése a műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét, kortörténeti jellegét nem sértheti.**

**68. § (5)** Műemléki környezet esetén **a hatóság a döntése meghozatala során szempontként figyelembe veszi, hogy új építmény építése, meglévő építmény külső átalakítása, részleges vagy teljes bontása nem járhat a műemlék érvényesülésének és megjelenésének műemléki szempontból előnytelen megváltozásával.**

**2) Megállapítottam** továbbá a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **a 2. sz. módosítás részterületén** (60 hrsz.-ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület, illetve világörökségi és világörökségi várományos terület nem érintett.

Tájékoztatom, hogy a régészeti lelőhelyek, illetve a műemlékek és műemléki területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

**A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és 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, illetve az Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

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

**Dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett — HK
2. Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1.,  
9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 31–33. — HK



## Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

### Küldemény adatai

- **Feladó:** Dozmat Község Önkormányzata (ONKDOZ631)
- **Címzett:** Budapest Főváros Kormányhivatala (BUKTHIR)
- **Dokumentum típusa:** D/279-16/2025#16
- **Fájl neve:**  
Dozmat\_TE\_mod\_13\_Lakasszam\_Kornyezeti\_hatas\_2025\_12\_alairt.pdf
- **Átvétel időpontja:** 2025.12.12. 10:18:36
- **Érkeztetési szám:** 422374158202512121017408688

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,  
**Tárhely csapata**

---

Ha kérdésed van, hívd a [1818](tel:1818)-as számot (Magyarországról) vagy a [+36 1 550 1858](tel:+3615501858)-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a [1818@1818.hu](mailto:1818@1818.hu) címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):  
1f1eeef38ed4a36cd38b7a71cee81913bed392ae92630131100aa6a99c5cd7db



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY

Dátum:  
„időbélyegző szerint”

Címzett  
iktatószáma:  
D/279-16/2025

Címzett ügyintézője:  
Majorné Németh  
Ildikó

Iktatószám:  
1028-275/2025

Ügyintéző:  
Molnár Viktória

Ügyintéző  
elérhetősége:  
[molnar.viktoria@nyudu.vizig.hu](mailto:molnar.viktoria@nyudu.vizig.hu)  
+36 94 521 245

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése**  
**Melléklet:-**

**Dozmat Község Önkormányzata  
részére**

**Dozmat**  
Fiumei u. 26.  
9791

**Tisztelt Cím!**

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatósághoz (Továbbiakban: Igazgatóság), érkezett megkeresés „Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” tárggyal kapcsolatban, melyre az alábbi véleményt adjuk:

A tervezett 13. számú módosítás vízgazdálkodási kérdést nem érint. A tervezett módosítások által érintett ingatlanok vízbázist- vagy az országos vízminőség-védelmi terület övezetet nem érintenek, egyéb észrevételt nem teszünk.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. d) pontja a vízvédelmi és vízügyi hatóságot jelöli meg véleményező szervezetként a várható környezeti hatások eldöntését illetően. A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a vizek, vízi létesítmények kezelője, hatósági feladatokat nem lát el. A hatósági jogkör gyakorlója a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztálya.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklete értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy Dozmat településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Tájékoztatjuk, hogy az Igazgatóság a véleményezés során az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is eljár.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna  
osztályvezető



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

**Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 27. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**

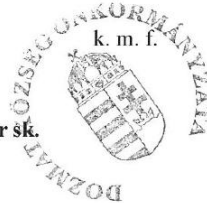
**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
105/2025. (XI. 27.) határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy az Lf jelű lakóterületen az elhelyezhető lakás rendeltetés előírást felülvizsgálja és azt, egy lakóépületben legfeljebb egy épületben két lakás rendeltetésben határozza meg.
2. A módosítás oka és célja, hogy a kialakult lakóterületek beépítettségét és lakásszámát jelentősen meghaladó többlakásos lakóépületek létesítését elkerülje, a település jellegzetes beépítettségét és telekhasználatát megőrizze.
3. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a jegyzőkönyv mellékletét képező főépítési feljegyzést.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

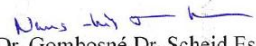
**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző



**Simon Balázs sk.**  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. december 9.

  
**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter**  
jegyző



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

**Jegyzőkönyvi kivonat**

**Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 27. napján megtartott képviselő-testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
106/2025. (XI. 27.) határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy Dozmat 60 hrsz ingatlant is magába foglaló telektömb esetében megvizsgálja a minimális telekméret jelenleg előírt 900 (K) minimális telekméretet és kezdeményezi a minimális telekméret 6000 m<sup>2</sup>-re való felemelését.
2. A módosítás oka és célja, hogy a területek felaprózódásának és túlépítésének az elkerülése.
3. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a jegyzőkönyv mellékletét képező főépítési feljegyzést.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

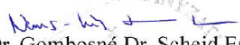
**Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.**  
jegyző

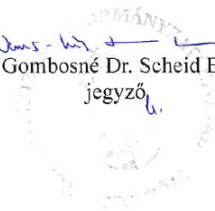


**Simon Balázs sk.**  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. december 9.

  
Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter  
jegyző





## Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

### Küldemény adatai

- **Feladó:** Dozmat Község Önkormányzata (ONKDOZ631)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály Szombathely (JH18SZEEO)
- **Dokumentum típusa:** D/279-16/2025#3
- **Fájl neve:**  
Dozmat\_TE\_mod\_13\_Lakasszam\_Kornyezeti\_hatas\_2025\_12\_alairt.pdf
- **Átvétel időpontja:** 2025.12.15. 08:34:03
- **Érkeztetési szám:** 434993368202512121017408953

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,  
**Tárhely csapata**

---

Ha kérdésed van, hívd a [1818](tel:1818)-as számot (Magyarországról) vagy a [+36 1 550 1858](tel:+3615501858)-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a [1818@1818.hu](mailto:1818@1818.hu) címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):

1f1eeef38ed4a36cd38b7a71cee81913bed392ae92630131100aa6a99c5cd7db



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Simon Balázs**  
polgármester úr részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei u. 26.  
9791

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00003-1/2026.

Ügyintéző: Varga Renáta

Telefonszám: +36 30 370 6098

Hivatkozási szám: D/279-16/2025.

Melléklet: -

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Szakmai vélemény

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2025. december 12. napján érkezett megkeresésére – Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyban – a megküldött iratanyag 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 **szakmai véleményt** adja:

- A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Dozmat Község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) **közegészségügyi-járványügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni** a Képviselő-testületének 105/2025. (XI.27.) és 106/2025. (XI.27.) számú határozataiban tervezett módosításokra vonatkozóan.

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

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a 105/2025. (XI.27.) számú határozata alapján a tervezési feladat:

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy az Lf jelű lakóterületen az elhelyezhető lakás rendeltetés előírást felülvizsgálja és azt, egy lakóépületben legfeljebb egy épületben két lakás rendeltetésben határozza meg.
2. A módosítás oka és célja, hogy a kialakult lakóterületek beépítettségét és lakásszámát jelentősen meghaladó többlakásos lakóépületek létesítését elkerülje, a település jellegzetes beépítettségét és telekhasználatát megőrizze.

A 106/2025. (XI.27.) számú határozat alapján a tervezési feladat:

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy Dozmat 60 hrsz. ingatlant is magába foglaló telektömb esetében megvizsgálja a minimális telekméret jelenleg előírt 900 (K) minimális telekméretet és kezdeményezi a minimális telekméret 8000 m<sup>2</sup>—re való felemelését.
2. A módosítás oka és célja, hogy a területek felaprózódásának és túlépítésének az elkerülése.

---

### NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sugár út 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208.-- Telefon: +36 30 283 6231  
E-mail: nepegeszseguy@vas.gov.hu -- KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Az irat rögzíti közműellátás tekintetében, hogy a terület villamosenergia ellátással, hírközléssel, vízvezetékekkel, gázellátással, szennyvízelvezetéssel, csapadékvíz elvezetéssel is ellátott.

A dokumentum tartalmazza a Korm. rendelet 2. számú mellékletébe foglalt elemzési szempontokat, melyben megállapításra került, hogy a módosításoknak nem jelentős a környezeti hatása. A beruházásoknak nincsen hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő hatása, fejlesztési igénye.

A várható környezeti hatások tekintetében rögzíti, hogy a meglévő lakóterület építési övezeti előírás módosítása a kivett belterületi ingatlanok optimálisabb beépítését és a túlépítések elkerülését szolgálják.

Fentiekre tekintettel a vizsgált településrendezési eszközök módosításai 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 a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. c) pontja állapítja meg, 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:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Dr. Király Ildikó Mónika**  
vármegyei tisztifőorvos  
főosztályvezető



## Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

### Küldemény adatai

- **Feladó:** Dozmat Község Önkormányzata (ONKDOZ631)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (VASMKHNSZ)
- **Dokumentum típusa:** D/279-16/2025#7
- **Fájl neve:**  
Dozmat\_TE\_mod\_13\_Lakasszam\_Kornyezeti\_hatas\_2025\_12\_alairt.pdf
- **Átvétel időpontja:** 2025.12.12. 10:18:07
- **Érkeztetési szám:** 617031777202512121017407391

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,  
**Tárhely csapata**

---

Ha kérdésed van, hívd a [1818](tel:1818)-as számot (Magyarországról) vagy a [+36 1 550 1858](tel:+3615501858)-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a [1818@1818.hu](mailto:1818@1818.hu) címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):  
1f1eef38ed4a36cd38b7a71cee81913bed392ae92630131100aa6a99c5cd7db



**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**  
**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**  
**Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

Iktatószám: NNGYK/93576-2/2025  
Ügyintéző: Czékus Miklós  
Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: D/279-16/2025.  
Ügyintézőjük: Majorné Németh Ildikó  
Melléklet: -

**Simon Balázs**  
polgármester részére

**Dozmat Község Polgármesteri Hivatala**  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Dozmat Község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Surján Orsolya**  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/11251-2/2025**  
Tárgy: **Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása - környezeti vizsgálat**

Azonosító szám:  
Hivatkozási szám:  
Ügyintéző: **Oláh Enikő**  
Telefon: **88/550-954**  
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**  
Melléletek:

## **Dozmat Község Önkormányzata**

9791 Dozmat

Fiumei u. 26.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2025. december 15. napján érkezett „Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása - környezeti vizsgálat” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

Dozmat Község Önkormányzata az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint kereste meg a Bányafelügyeletet vélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1. napjától hatályos módosítások értelmében, tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

### Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irrattár



## Letöltési igazolás

Kedves Ügyfelünk!

A küldeményt a címzett átvette.

### Küldemény adatai

- **Feladó:** Dozmat Község Önkormányzata (ONKDOZ631)
- **Címzett:** Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (VVKHTIVH)
- **Dokumentum típusa:** D/279-16/2025#2
- **Fájl neve:**  
Dozmat\_TE\_mod\_13\_Lakasszam\_Kornyezeti\_hatas\_2025\_12\_alairt.pdf
- **Átvétel időpontja:** 2025.12.12. 10:18:13
- **Érkeztetési szám:** 175029327202512121017408805

Ha kérdésed van a küldeménnyel kapcsolatban, hivatkozz az érkeztetési számra!

Az igazolás 30 naptári nap múlva automatikusan törlődik.

A Letöltési igazolás egy elektronikusan hitelesített elektronikus igazolás arról, hogy a küldeményt a címzett átvette. A dokumentumra került időpecsét a tárhelyen elérhető Letöltési igazoláshoz csatolt PDF XML állományában található.

Üdvözlettel,  
**Tárhely csapata**

---

Ha kérdésed van, hívd a [1818](tel:1818)-as számot (Magyarországról) vagy a [+36 1 550 1858](tel:+3615501858)-as számot (külföldről), vagy írd e-mailt a [1818@1818.hu](mailto:1818@1818.hu) címre!

Ez egy automatikus e-mail. Kérjük, ne válaszolj rá!

Dokumentum lenyomata (SHA-256, hexadecimális):

1f1eef38ed4a36cd38b7a71cee81913bed392ae92630131100aa6a99c5cd7db



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Simon Balázs polgármester úr részére**  
**Dozmat Község Önkormányzata**

9791 Dozmat  
Fiumei u. 26.

Iktatószám: VA/ÁFI/1050-2/2025.

Ügyintéző: Takács Petra

Telefonszám: +36 30 716 6560

Hivatkozási szám: D/279-16/2025.

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése**

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat község településrendezési eszközeinek 13. számú módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló D/279-16/2025. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2025. december 12-én beérkezett megkeresésére 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 állásponthoz jutottam a következő:

A tervmódosítás célja:

1. A Dozmat Lf-falusias lakóterületbe sorolt ingatlanokon az elhelyezhető lakásszámot „egy lakóépületben legfeljebb egy épületben két lakás” rendeltetésben kívánják szabályozni.
2. A Dozmat 60 hrsz-ú ingatlant érintően a kialakítható minimális telekméret 900 (K) m<sup>2</sup>-ről 6000 m<sup>2</sup>-re való emelése.

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 R. 2. mellékletében foglalt szempontok vizsgálata alapján – az épített környezet védelmére kiterjedően – a következőket állapítottam meg:

- 1./a) Mindkét módosítási pont a jelenlegi falusias utcakép megőrzésére irányul, a túlépítettséget, a zsúfoltságot szeretné az Önkormányzat megakadályozni.
- 2./f) A módosítással érintett terület tájképvédelmi terület övezetével, és víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintettek.

1./b)-e), 2./a)-e), 2./g)-h) és 3. Nem releváns.



CSALÁDBARÁT HELY  
TANUSÍTÓ VEDJEGY  
MUNKAHELY

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

9700 Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208.-- Telefon: +36 30 716 6569  
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu -- KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

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

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.

Fentiektől függetlenül – és a jogalkotást megelőző egyeztetési eljárás sikeres lefolytatása érdekében – szeretném tájékoztatni arról, hogy

1. A 106/2025. (XI.27.) számú határozat és a módosítás tartalma nincs összhangban egymással. A határozat szerint a „Dozmat 60 hrsz ingatlant is magába foglaló telektömb esetében” vizsgálják a minimális telekméret 6000 m<sup>2</sup>-re való felemelését, a dokumentáció azonban csak a 60 hrsz.-ú ingatlanon érvényesíti azt. Ezen felül a tervezett 3. mellékletben feltüntetett előírások megváltoztatására nem vonatkozik az alapdöntés.
2. Az főépítési feljegyzés I. pontja nem releváns, a 66/2023. (IX.26.) számú alapdöntés alapján lefolytatott településrendezési eszközök 11. számú módosítása már lezárásra került. A III. pontban valószínűleg elírás történt. A javasolt telekméret 8000 m<sup>2</sup>, a mondatot követően pedig az érintett telektömbre 6000 m<sup>2</sup> minimális telekméretet tartalmazó övezeti jelkulcs szerepel, az alapdöntés pedig 6000 m<sup>2</sup>-t tartalmaz. Ezen felül a főépítési feljegyzés azon megállapítása, miszerint „környezeti hatástanulmány” elkészítését kéri nem helytálló!

Felhívom továbbá szíves figyelmét a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 15. § (1) bekezdésére, miszerint a törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.

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

**Simon Balázs**  
polgármester úr részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat

Fiumei u. 26.

9791

Iktatószám: VA/KTHF-HO/01983-7/2025.

Ügyintéző: Bertalan Ágnes

Telefonszám: +36 70 705 1122

Hivatkozási szám: D/279-16/2025.

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

A tervezett módosítás 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 kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet 12. c.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

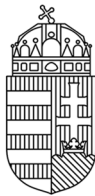
**dr. Szentiványi Beatrix**  
osztályvezető



CSALÁDBARÁT HELY  
TANUSÍTÓ VÉDJEGY  
MUNKAHELY

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

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 70 705-1122  
E-mail: hulladékgazdalkodas@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Simon Balázs**  
polgármester részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei u. 26.  
9791

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/1730-7/2025.  
Ügyintéző: Bense Flóra  
Telefonszám: +36 70 454 0435  
Hivatkozási szám: D/279-16/2025  
Ügyintéző: Majorné Németh Ildikó

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Simon Balázs Polgármester Úr!**

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése szerint, Dozmat Község Önkormányzata a településrendezési eszközeinek 13. sorszámú módosítását tervezi. A tervezett módosítások az alábbiak:

- Falusias lakóterületen elhelyezhető lakások számának felülvizsgálata;
- Dozmat 60 hrsz. esetében építési övezeti előírás módosítása, a minimális telekméret növelése.

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 és Szabályozási Terv 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.

---

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

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 70 454 0435  
E-mail: zoldhatosag@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Balaton Tihamér**  
osztályvezető

# TORONYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL



FELSŐCSATÁR



TORONY



DOZMAT

---

**Ügyintéző:** Majorné Németh Ildikó

**Iktatószám:** D/279-21/2025.

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

**Dozmat Község Önkormányzata**

**Dozmat**

**Fiumei u. 26.**

**9791**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

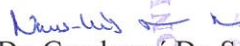
Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű 13. számú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjeként 2025. december 12-én érkezett megkeresésében foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

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.

Torony, 2025. december 17.

Tisztelettel:

  
Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter  
jegyző



**DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

## **JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. május 22-én**

**megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**53/2025. (V. 22.) számú határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében támogatja, hogy a falusias lakóterületbe sorolt és Lf-SZ-30-4,5-5000 jelű építési övezetként szabályozott Dozmat 37/11 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán a szintén falusias lakóterületbe sorolt és Lf-O-30-4,5- 900(K) jelű építési övezetként szabályozott 37/8-42 hrsz falusias lakóterület felé kijelölt 15 m-es beültetési kötelezettséget felülvizsgálja és a két azonos területfelhasználás között jelölt beültetés törlését kezdeményezi.
2. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 37/11 hrsz ingatlant kiemelt fejlesztés i területté nyilvánítja
3. 3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítással kapcsolatos intézkedéseket megtegye.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. május 29.

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



# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

## DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

### **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 lakossági észrevétel érkezett, melyet a képviselő testülettel közösen megvizsgáltunk és az alábbi módosítást kérelmezi a a település Önkormányzata a helyi építési szabályzatban.

A kérelemben foglaltakat megvizsgálva 37/11 hrsz-ú az ingatlanra vonatkozó ültetési kötelezettség vonalának módosítását javaslom a keleti oldalán az érintett teleknek a Tisztelt Képviselő Testülettől, mivel a építési övezeti előírások hasonlóak. Az ingatlan keleti felén lévő 37/8-37/9-37/10 hrsz-ú ingatlanok, illetve a 38, 39,40,41,42 hrsz-ú ingatlanok is falusias lakó övezetbe vannak sorolva. Így a két övezet ültetési kötelezettséggel való elválasztása nem indokolt. A telek jobb beépíthetősége miatt a jelenlegi keleti oldalon eltörlésre javaslom az ültetési kötelezettséget, a déli és nyugati oldalon továbbra is megtartásra javaslom. Ezen szempontok figyelembe vételével javaslom a módosítását a helyi építési szabályzatnak, szabályozási terveknek.

Cél ültetési kötelezettség részbeni eltörlése a jelenlegi 37/11 hrsz-ú ingatlanon, övezeti beépítési paraméterek megtartása mellett.

További javaslatom a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

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 módosítására vonatkozóan a 68.§ szerinti egyszerűsített, szabályai szerint kell eljárni.

Első lépésben kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása a módosítással érintett területnek.

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	NEM RELEVÁNS
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	I NEM RELEVÁNS
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:**

A tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területekre, tervezési feladatra és annak Dozmat község település összefüggéseire készített telepítési tanulmányterv készítését kérem.

Az újR. 7. § (5) bekezdése alapján a megalapozó és alátámasztó munkarész 7 évnél régebbi, így a felhasználhatósága nem lehetséges az érintett eljárás során. A módosítással érintett terület kapcsán teljeskörű megalapozó és alátámasztó vizsgálat készítése szükséges a tervezési célmegvalósíthatósága érdekében.

Az újR. 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmának meghatározás a feladat és a cél megvalósíthatósága értelmében a 7. melléklet figyelembevételével kerül meghatározásra.

A telepítési tanulmányterv a fejlesztéssel érintett területek vonatkozásában s részletes helyszínrajz tartalmazza:

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- beépítési javaslatot
- zöldterületet

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.

Dozmat, 2025. május 18.



**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  
2025. június 16-án  
megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről**



**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
56/2025. (VI. 16.) számú határozata**

1. A képviselő-testület az 53/2025. (V.22.) számú határozat alapján tervezési feladat volt:  
Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében támogatja, hogy a falusias lakóterületbe sorolt és Lf-SZ-30-4,5-5000 jelű építési övezetként szabályozott Dozmat 37/11 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán a szintén falusias lakóterületbe sorolt és Lf-O-30-4,5- 900(K) jelű építési övezetként szabályozott 37/8-42 hrsz falusias lakóterület felé kijelölt 15 m-es beültetési kötelezettséget felülvizsgálja és a két azonos területfelhasználás között jelölt beültetés törlését kezdeményezi.
2. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé.  
A választ adó Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Őrségi NPI, Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály, Vas Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály - Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Vas Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari

Főosztály, Dozmat község jegyzője, Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály - nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. Ezért a képviselő-testület **nem kívánja a környezeti vizsgálatot a településrendezési eszközök módosításához elkészíteni.**


- 3. Megkeresés ellenére nem adott választ:** Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Közegészségügyi Osztály 1., Nyugat-Dunántúli VIZIG, a Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, VVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és vízügyi Hatósági Főosztály, Vas Vármegyei Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály,

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. július 3.

  
Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter  
jegyző





Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Balaton Tihamér  
2025.06.11 14:21:09



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

TORONYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkezett:	2025.06.12.
Iktatószám:	D/279-13/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Mue!N.T.

**Simon Balázs**  
polgármester részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei u. 26.  
9791

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/1730-2/2025.  
Ügyintéző: Bense Flóra  
Telefonszám: +36 70 454 0435  
Hivatkozási szám: D/279-3/2025  
Ügyintéző: Majorné Németh Ildikó

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Simon Balázs Polgármester Úr!**

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése szerint, Dozmat Község Önkormányzata a településrendezési eszközeinek 13. sorszámú módosítását tervezi.

- A módosítás során a falusias lakóterületbe sorolt 37/11 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán felülvizsgálatra kerül a 15 m-es beültetési kötelezettség, valamint eltörlése kerül két azonos területfelhasználási kategória között.

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 és Szabályozási Terv 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 70 454 0435  
E-mail: zoldhatosag@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Balaton Tihamér**  
osztályvezető



Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
dr. Király Ildikó Mónika  
2025.06.11 13:37:53



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

TUDOMÁNYOS KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkezett:	2025.06.12.
Iktatószám:	D/279-12/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Mud N. J.

**Simon Balázs**  
polgármester úr részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat

Fiumei u. 26.  
9791

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00307-2/2025.

Ügyintéző: Varga Renáta

Telefonszám: +36 30 370 6098

Hivatkozási szám: D/279-3/2025.

Melléklet: -

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Szakmai vélemény

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2025. május 29. napján érkezett megkeresésére – Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyban – a megküldött iratanyag 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 **szakmai véleményt** adja:

- A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Dozmat Község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) **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 szempontokra vonatkozóan.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete az 53/2025. (V.22.) számú határozata alapján a tervezési feladat:

1. A falusias lakóterületbe sorolt és Lf-SZ-30-4,5-500 jelű építési övezetként szabályozott Dozmat 37/11 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán a szintén falusias lakóterületbe sorolt és Lf-O-30-4,5-900(K) jelű építési övezetként szabályozott 37/8-42 hrsz. falusias lakóterület felé kijelölt 15 m-es beültetési kötelezettség felülvizsgálata és a két azonos területfelhasználás között a jelölt beültetés törlésének a kezdeményezése.
2. A Képviselő-testület a 37/11 hrsz. ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Az Önkormányzat támogatta a Dozmat 37/11 hrsz. ingatlan fejlesztését. A terület tulajdonosai jelenleg a telekalakítást követően két önálló ingatlanná alakítják az ingatlant. Elképzeléseik szerint a 37/13 hrsz.-ú területen épülne fel az új lakóházuk. A terület közművel ellátott.

A dokumentum tartalmazza a Korm. rendelet 2. számú mellékletébe foglalt elemzési szempontokat, melyben megállapításra került, hogy a módosításoknak nem jelentős a környezeti hatása. A beruházásoknak nincsen hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő hatása, fejlesztési igénye.

### NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sugár út 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208.-- Telefon: +36 30 283 6231  
E-mail: nepegeszsegugy@vas.gov.hu -- KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A várható környezeti hatások tekintetében rögzíti, hogy az új lakóterület építési övezeti előírás módosítása a kivett belterületi ingatlanok optimálisabb beépítését és a túlépítések elkerülését szolgálják.

Fentiekre tekintettel a vizsgált településrendezési eszközök módosításai 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 a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. c) pontja állapítja meg, 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:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Dr. Király Ildikó Mónika**  
vármegyei tisztifőorvos  
főosztályvezető



# ÓRSÉGI NEMZETI PARK

Órségi Nemzeti Park Igazgatóság  
9941 Óriszentpéter, Városszer 57.  
telefon | +36 94-548-036  
e-mail | onpi@onpi.hu

ÜGY SZÁMA: 25-1917-2/2025  
HIVATKOZÁSI SZÁM:  
D/279-3/2025

ÜGYINTÉZŐ: SÁNDOR ANDRÁS KÖRNYEZETPOLGÁRMESTER ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkezett:	2025.06.12.
Iktatószám:	D/279-M/2025.
Melléklet:	Ügyintéző: Muc'U.Y.

Simon Balázs  
polgármester

Dozmat Község Önkormányzata  
9791 Dozmat, Fiumei u. 26.

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4 § alapján, az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” tárgyában:

Igazgatóságunk áttanulmányozta a megküldött tervezetet. Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi értékeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést **nem fűz hozzájuk**.

Környezeti értékelés szükségessége az Órségi 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**.

Óriszentpéter, 2025. június 6.

Üdvözlettel:

  
**Dr. Németh Csaba**  
igazgató





VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

TORONYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkezett:	2025.06.12.
Iktatószám:	D/279-10/2025.
Melléklet:	Ügyintéző: Mue' N. J.

**Gombor György**  
polgármester úr részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei utca 26.  
9791

Iktatószám: VA/FF-FO1/17093/2/2025.  
Ügyintéző: Abért Rita  
Telefonszám: +36 70 469 8190  
Hivatkozási szám: D/279-3/2025.  
Melléklet: -

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. 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 földrésztletet, 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 földrésztlet 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 igénybevételel történjen. Figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrésztletekkel 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 földrésztletekkel 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 70 469 8190  
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu – KRID: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Fentiekre tekintettel a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

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



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

TORONYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkezett: 2025. 06.	
Iktatószám: D/279-9/2025.	
Melléklet:	Ügyintéző: Muc'N. T.

**Simon Balázs**  
**polgármester úr részére**  
**Dozmat Község Önkormányzata**

Iktatószám: VA/ÁFI/513-2/2025.  
Ügyintéző: Takács Petra  
Telefonszám: +36 30 716 6560  
Hivatkozási szám: D/279-3/2025.

Dozmat  
Fiumei u. 26.  
9791

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat község településrendezési eszközeinek 13. számú módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló D/279-3/2025. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2025. május 29-én beérkezett megkeresésére 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 álláspontom a következő:

A tervmódosítás célja:

1. A Dozmat Lf-falusias lakóterületbe sorolt 37/11 hrsz.-ú ingatlant érintő, szintén Lf-falusias lakóterület építési övezetben elhelyezkedő 37/8-42 hrsz.-ú ingatlanok irányába kijelölt ültetési kötelezettség felülvizsgálata.

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 R. 2. mellékletében foglalt szempontok vizsgálata alapján – az épített környezet védelmére kiterjedően – a következőket állapítottam meg:

- 1./a) A rendezési terv módosítása érdemben nem befolyásolja az építési övezet jellegét, az ültetési kötelezettség – miután két falusias lakóövezetet választ el egymástól – okafogyottá vált.
- 2./f) A módosítással érintett terület tájképvédelmi terület övezetével, és víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintettek.
- 1./b)-e), 2./a)-e, 2./g)-h) és 3. Nem releváns.

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

Fentiek alapján a módosítással összefüggésben - az épített környezet védelmére kiterjedően – a következő környezeti hatásokat nem ítéljük jelentősnek, így **a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

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



ORSZÁGOS VÍZÜGYI  
FŐIGAZGATÓSÁG

TUDOMÁNYOS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkezett:	2025.06.08.
Iktatószám:	D/279-8/2025
Melléklet:	Ügyintéző: M. B. J.



FŐIGAZGATÓ

Dátum:  
2025.06.02.

**Tárgy: Dozmat község TRE kisléptékű, 13. sorszámú módosítási-tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról**

Ügyiratszám:  
31394-0112/2025

**Simon Balázs úr**  
polgármester

Előadó:  
Szabó Attila

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

Melléklet:  
-

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dozmat Község Önkormányzata a D/279-3/2025 levelében kérte, hogy a településrendezési eszközeinek 13. számú módosításával kapcsolatosan véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szervezet, 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 Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Dozmat község esetében a Vas Vármegyei Kormányhivatal.

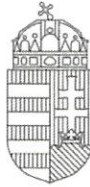
Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK



Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Dr. Szentiványi Beatrix  
2025.06.02 14:56:30



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

TORONYI KÖZÖS  
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Érkezett: 2025.06.03.

Iktatószám: D/279-7/2025

Melléklet:

Ügyintéző:

M. L. I.

**Simon Balázs**  
polgármester úr részére

Iktatószám: VA/KTHF-HO/01983-2/2025.

Ügyintéző: Bertalan Ágnes

Telefonszám: +36 70 705 1122

Hivatkozási szám: D/279-3/2025.

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat

Fiumei u. 26.

9791

**Tárgy:** Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú 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 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 kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet 12. c.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**

főispán

nevében és megbízásából

**dr. Szentiványi Beatrix**

osztályvezető

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

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 70 705 1122  
E-mail: hulladékgazdalkodas@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály

TORONYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkezett: 2025.06.03.	
Iktatószám: D/279-6/2025	
Melléklet:	Ügyintéző: M. L. I.

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/6018-2/2025**  
Tárgy: **Dozmat község TRE módosítása -  
Környezeti hatásvizsgálat**

Azonosító szám:  
Hivatkozási szám:  
Ügyintéző: **Oláh Enikő**  
Telefon: **88/550-954; 70/9084484**  
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**  
Melléletek:

## Dozmat Község Önkormányzata

9791 Dozmat

Fiumei u. 26.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2025. május 30. napján érkezett „Dozmat község TRE módosítása - Környezeti hatásvizsgálat” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

Dozmat Község Önkormányzata az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint kereste meg a Bányafelügyeletet vélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1. napjától hatályos módosítások értelmében, tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

**Oláh  
Enikő**

Digitálisan aláírta:  
Oláh Enikő  
Dátum: 2025.06.02  
13:18:09 +02'00'

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

### Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irattár

Érkezett: 2025.05.09.

Iktatószám: 01279-5/2025

Melléklet:

Ügyintéző:

M. B. I.



**NNGYK** Digitálisan aláírta:  
dr. Deim Szilvia  
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI  
ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT 2025.06.02. 14:54:50



## NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/44386-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: D/279-3/2025

Ügyintézőjük: Majorné Németh Ildikó

Melléklet: -

**Simon Balázs**

polgármester részére

**Dozmat Község Polgármesteri Hivatala**

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Dozmat Község településrendezési eszközeinek beültetési kötelezettség eltörlése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Surján Orsolya**  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár



Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Molnár Zsuzsanna  
2025.06.02 11:21:14



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

TOROLTI KÖZÖS  
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Érkezett: 2025.06.03.

Iktatószám: D/279-4/2025

Melléklet: Ügyintéző:  
M. N. L.

**Simon Balázs**  
polgármester részére

**Dozmat Község Önkormányzata**

Dozmat  
Fiumei u. 26.  
9791

Iktatószám: VA/AF-NTO/01344-2/2025.

Ügyintéző: Ágfalvi Miklós

Telefonszám: +36704364880

Hivatkozási szám: D/279-3/2025.

Melléklet: -

**Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 13. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

2025. május 30-én érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

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

Gergye Péter vezető településtervező (TTI-18-0204) által készített tervezet alapján, a bemutatott javaslatokkal egyetértünk, a tervezett változtatás eredményeképpen termőföldre gyakorolt jelentős **környezeti hatás nem várható, vizsgálata talajvédelmi szempontból mellőzhető.**

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.

Szakmai véleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (4) bekezdésében megállapított 15 napos határidőn belül került kiadásra, a 3. melléklet II. 2/d) pontja alapján.

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

**AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY**

**NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY**

9700 Szombathely Zanati út 3. – 9702 Szombathely Pf. 34. – Tel.: +36 30-751-7972  
E-mail: novenytalaj@vas.gov.hu -- KRID: 612081759 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

## Településszerkezeti terv módosításának leírása I.

### ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

#### 1.1. Tervi előzmények:

Dozmat Község Önkormányzatának képviselő-testülete kezdeményezte a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

- 1.) Az 53/2025. (V.22.) számú határozat alapján a megbízás végrehajtása a következő feladattal történt:
  - a) Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében támogatja, hogy a falusias lakóterületbe sorolt és Lf-SZ-30-4,5-5000 jelű építési övezetként szabályozott Dozmat 37/11 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán a szintén falusias lakóterületbe sorolt és Lf-O-30-4,5- 900(K) jelű építési övezetként szabályozott 37/8-42 hrsz falusias lakóterület felé kijelölt 15 m-es beültetési kötelezettséget felülvizsgálja és a két azonos területfelhasználás között kijelölt beültetés törlését kezdeményezi.
  
- 2.) A 105/2025. (XI.27.) számú határozat és azt kiegészítő 6/2026.(I. 27.) számú határozat alapján tervezési feladat volt:
  - a) Az Lf jelű lakóterületen 1500 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekterület esetén maximálisan 1 lakóépületben 1 lakás (1épület 1 lakás) 1501 m<sup>2</sup> -nél nagyobb telek esetén 1 telken 2 lakóépületben 1 - 1 lakóegység vagy egy épülettömegben max 2 lakóegység létesíthető (1 telken max 2 db lakóház, lakóházként 1 lakás vagy 1 épület 2 lakás) rendeltetésben határozza meg.
  - b) A módosítás oka és célja, hogy a kialakult lakóterületek beépítettségét és lakásszámát jelentősen meghaladó többlakásos lakóépületek létesítését elkerülje, a település jellegzetes beépítettségét és telekhasználatát megőrizze.
  
- 3.) A 106/2025. (XI.27.) számú határozat és azt kiegészítő 7/2026.(I. 27.) számú határozat alapján tervezési feladat volt:
  - a) Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy Dozmat 60 hrsz ingatlan is magába foglaló telektömb esetében megvizsgálja a minimális telekméret jelenleg előírt 900 (K) minimális telekméretet és kezdeményezi a minimális telekméret 6000 m<sup>2</sup>-re való felemelését.
  - b) A módosítás oka és célja, hogy a területek felaprózódásának és túlépítésének az elkerülése.
  
- 4.) A 66/2023. (IX.26.) számú határozata alapján tervezési feladat volt:

A Dozmat 155/4 hrsz.-ú - 155/12 hrsz.-ú és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanra kiterjedő KSz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek, azzal, hogy a tulajdonos vagy használó számára lakás elhelyezhető, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az

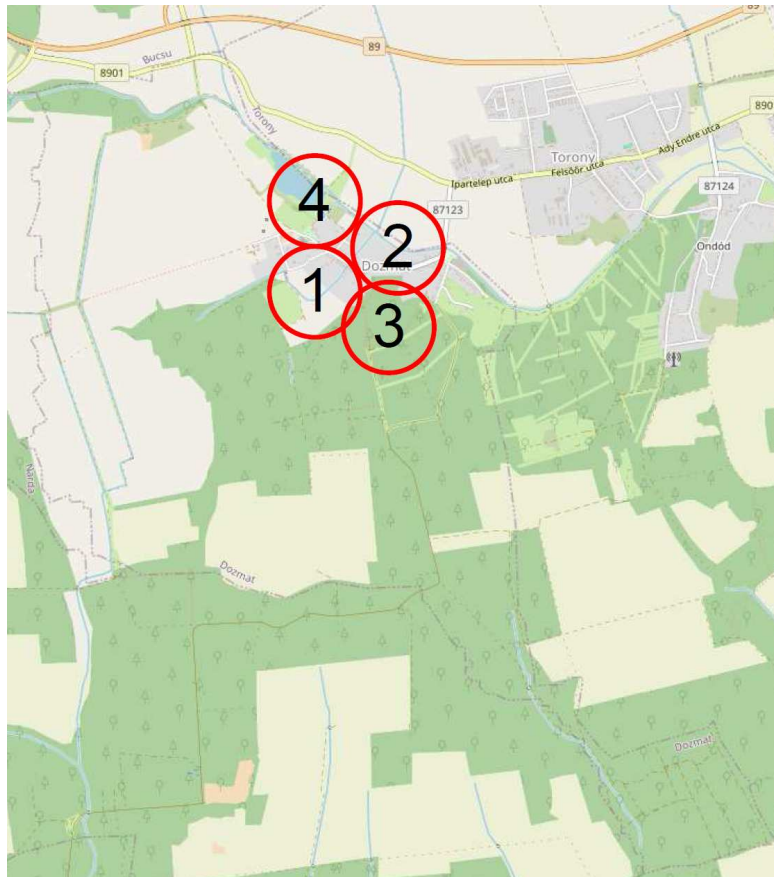
előírások módosítása mellett.

A Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik. A A 84/2024.(XI.14.) számú határozat megerősítette, hogy a Dozmat 155/4 - 155/20 hrsz-ú, és a 155/21 hrsz-ú ingatlanra kiterjedő Ksz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek azzal, hogy a tulajdonos és használoszámára lakás elhelyezhető, illetve a HÉSZ-ben a K-e-SZ jelű övezet jele, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az előírások módosítása mellett. A Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.

A 104/2025.(XI.27.) számú határozata a 66/2023.(IX.26.) számú határozat 4. pontját módosította:

A Dozmat 155/4 hrsz.-ú - 155/12 hrsz.-ú és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanra kiterjedő Ksz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek, azzal, hogy telkenként egy darab lakás helyezhető el, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az előírások módosítása mellett. A Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2025. (X. 8.) önkormányzati rendelete alapján változtatási tilalom került elrendelésére 2025. október 8-ától Dozmat Község Önkormányzata - Dozmat településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében -a Dozmat 85, 86, 186, 187, 189, 190, 191, 192, 193/1, 193/3, 193/4 hrsz-ú, és a Dozmat 88, 89, 90, 94 hrsz-ú, valamint a Dozmat 107, 108, 111, 114, 116, 118, 120 hrsz-ú ingatlanokra kiterjedő Lf-O-30-4,5-K jelű építési övezetben fekvő építési telkekre.



**A tervezési területek - 1. sorszámú módosítás az 53/2025. (V.22.) számú határozat alapján  
2.sorszámú módosítás a 105/2025. (XI.27.) számú határozat alapján**

**3.sorszámú módosítás a 106/2025. (XI.27.) számú határozat alapján  
4.sorszámú módosítás a 66/2023. (IX.26.), 84/2024.(XI.14.) és a 104/2025.(XI.27.) Ksz jelű különleges  
területet érintő változás**

A településen a 2012. augusztus 6-ai OTÉK szerinti előírások érvényesek.

A településrendezési eszközök jelkulcsai a 253/1997.(XII.20) korm. rendelet - régiOTÉK - 2012. augusztus 6-ai időállapot szerint készültek.

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

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 13. sorszámú módosításhoz kapcsolódóan az 1. sorszámú módosítási pont szerint 2025. május hónapban eljárást kezdeményezett a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében és megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntését az 56/2025.(VI.16.) 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.

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 13. sorszámú módosításhoz kapcsolódóan a 2. és 3.sorszámú módosítási pont szerint 2025. december 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 3/2026.(I.27.) 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.

## **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.

### 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. IV.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.) a 65/2022.(IX.14.) és az 58/2024.(VIII.28.) 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.), a 11/2022.(IX.15.) és a 10/2024. (VIII.29.) önkormányzati rendeletekkel módosították.

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

A településfejlesztési döntés:

- az 53/2025. (V.22.), a 105/2025. (XI.27.) és azt módosító 6/2026.(I.27.), a 106/2025. (XI.27.) és azt módosító 7/2026.(I.27), a 66/2023. (IX.26.), 84/2024.(XI.14.) és a104/2025.(XI.27.) számú határozattal kerültek elfogadásra.

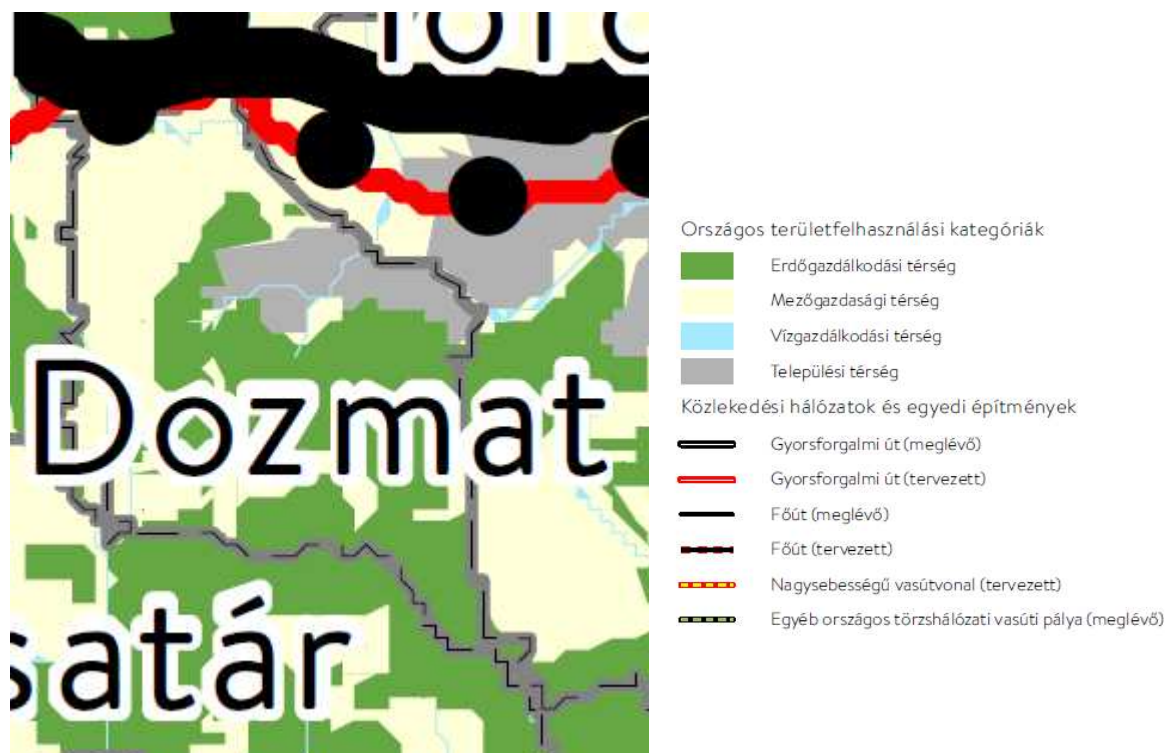
### 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

#### 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:

A 37/11 hrsz települési térségben fekszik.



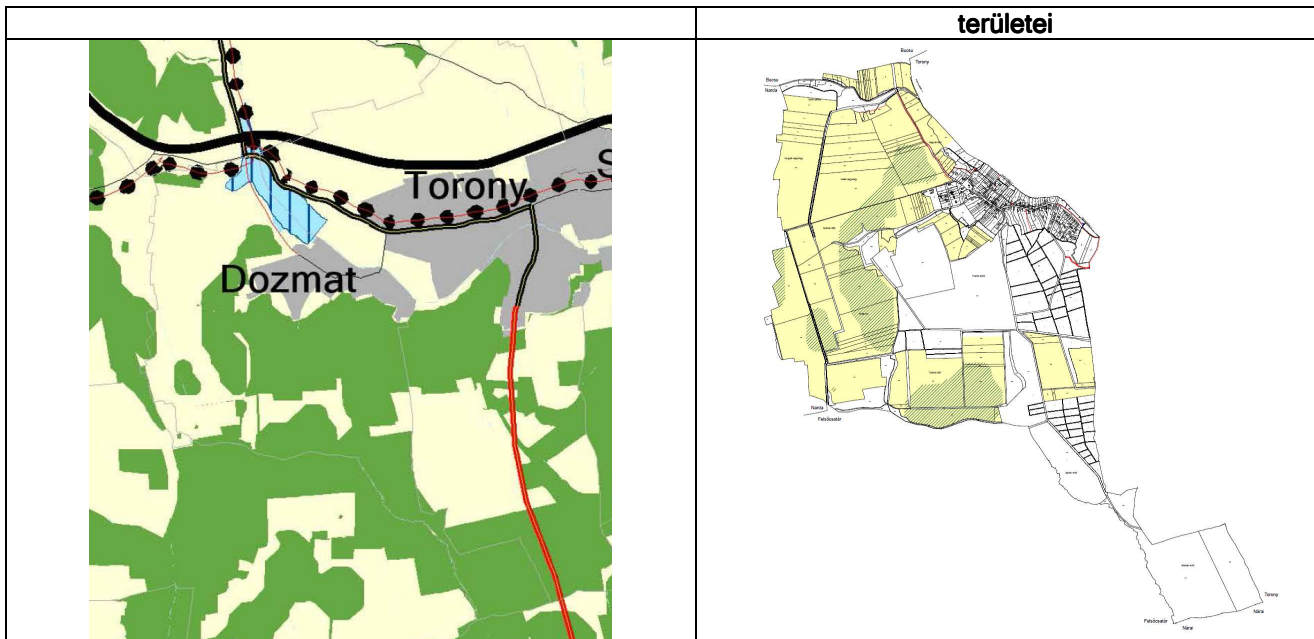
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet -  
Az Ország Szerkezeti terve

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv		Módosuló településszerkezeti terv (2026.)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	88,29	54,63 ha	61,88	54,63 ha	61,88
Erdőgazdálkodási térség	457,85 ha	439,53 ha	95,99 %	439,53 ha	95,99 %
Mezőgazdasági térség	307,36 ha	241,89 ha	78,69 %	241,89 ha	78,69 %
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 MATRT 11.§ b) pontja alapján a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

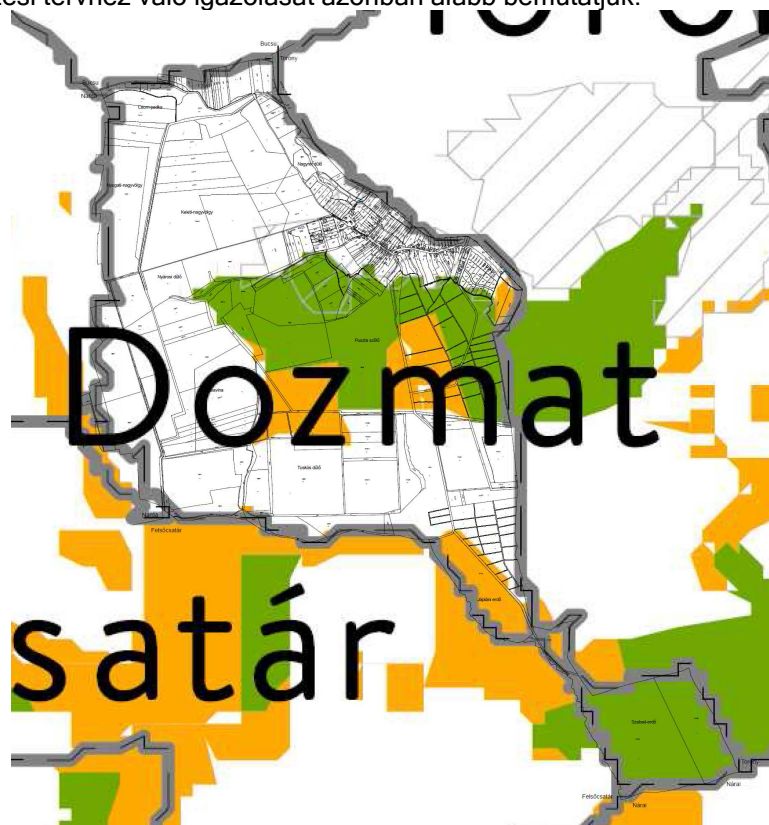
Dozmat községben a mezőgazdasági térség övezete 78,69 %-ban megegyezik a mezőgazdasági térség nagyságával.

<b>Mezőgazdasági térség övezete VTRT szerint</b>	<b>Szerkezeti terv mezőgazdasági területbe sorolt</b>
--	---



A hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve és a Vas megyei területrendezési terv előírásai és övezeti rendszerének rendezési tervhez való összhangot azonban alább bemutatjuk:

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 érinti a 37/11 hrsz 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 eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

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

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

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami 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

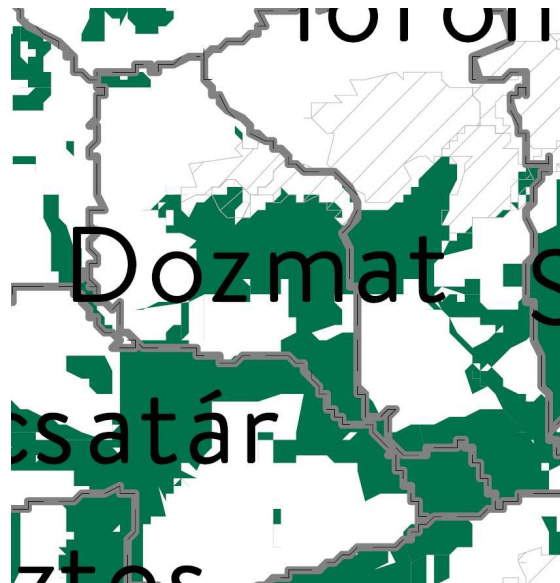
A község területét a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti.

### **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.

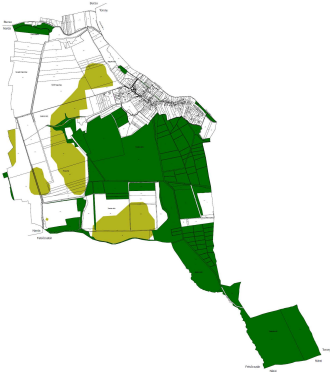
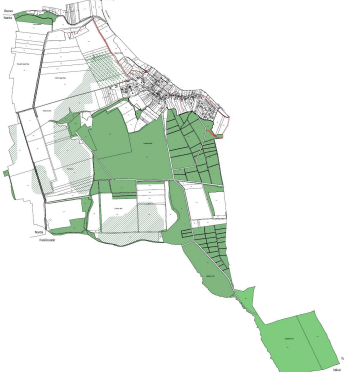
(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”



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

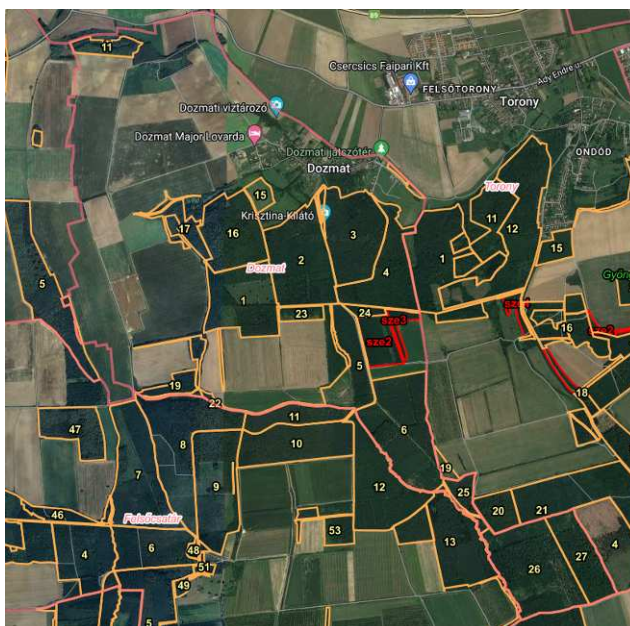
A község területét érinti az erdők övezete 439,53 ha ha ha nagyságban. A települészerkezeti terv a térségi övezettel legalább 95,99 %-ban lehatárolta az erdőterületek. A településrendezési eszközök módosítása az erdők övezetét nem érinti.

A MATRT 29.§ alapján az erdők övezetébe sorolt területek legalább 95 %-os mértékének igazolása:

Erdők övezete VRT szerint	Szerkezeti terv erdőterületbe sorolt területei
	

VRTT - Erdők övezete és javasolt szerkezeti terv

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 övezete által érintett települések

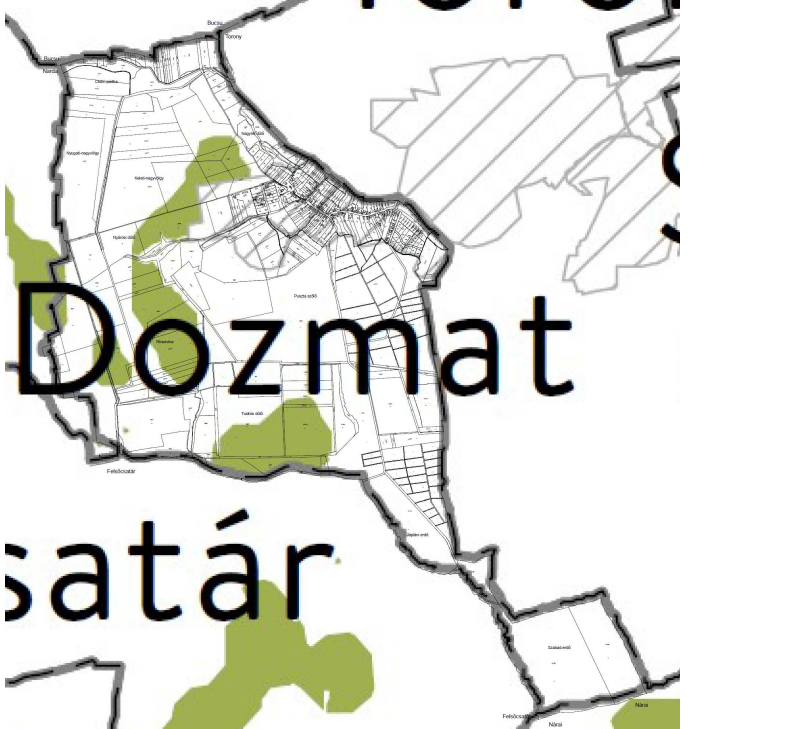
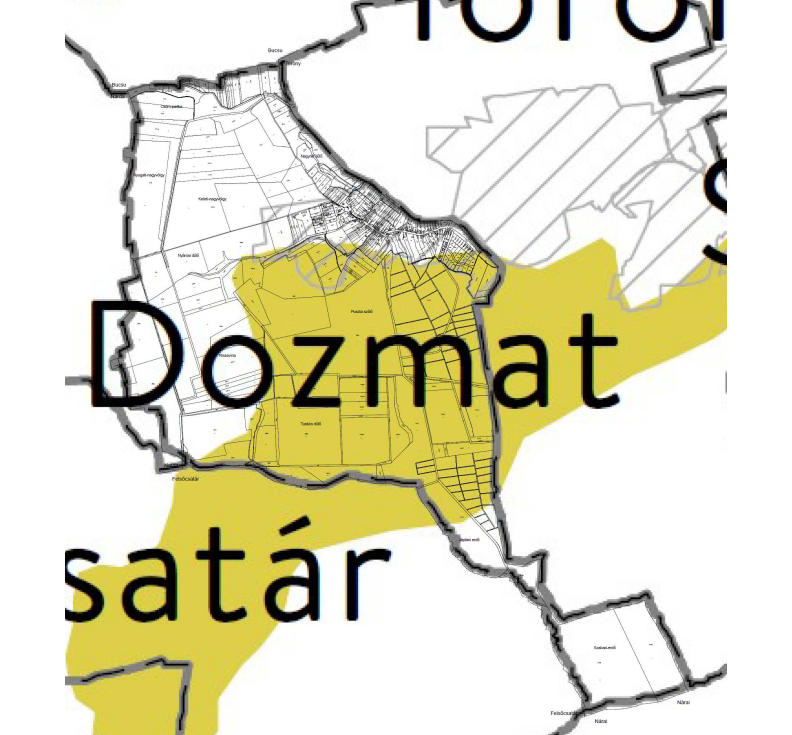
A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.






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	 <p>The map shows the geographical outline of Dozmat község. Several irregularly shaped areas are shaded in green, indicating zones designated for forest development. The text 'Dozmat község' is overlaid on the map in a large, bold, black font.</p>
Tájképvédelmi terület övezete	A 37/11 hrsz tervezési terület környezetét érinti, illetve egyes kialakult falusias lakóterületet érint a belterület déli részén.	307,73 ha	 <p>The map shows the geographical outline of Dozmat község. A large area, including the southern part of the settlement and surrounding regions, is shaded in yellow, indicating a landscape protection zone. The text 'Dozmat község' is overlaid on the map in a large, bold, black font.</p>

<p>Vízminőség- védelmi terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	
<p>Nagyvízi meder övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	
<p>VTT-tározók övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>-</p>	

## 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

##### 1.1.4.1. Meglévő mellékutak

1.157. 87123 j. út Dozmat bek. út

##### 2. Tervezett mellékutak

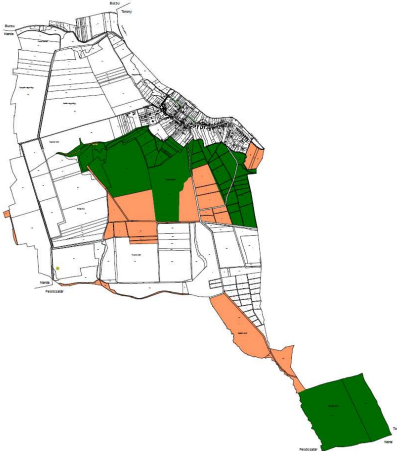
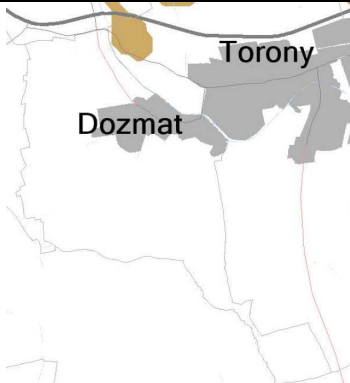
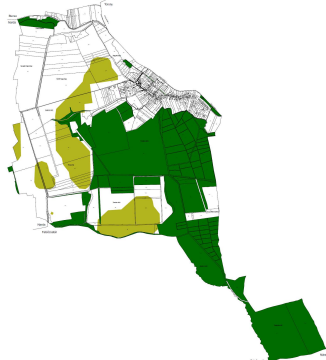
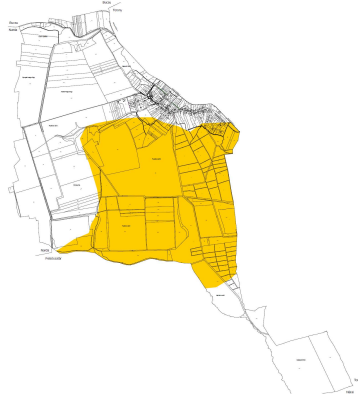
2.3. Dozmat - 8717 j. út

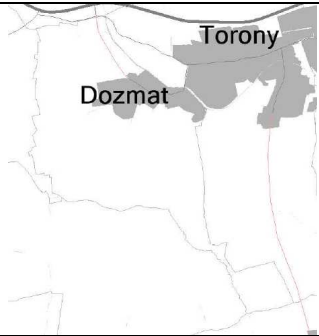
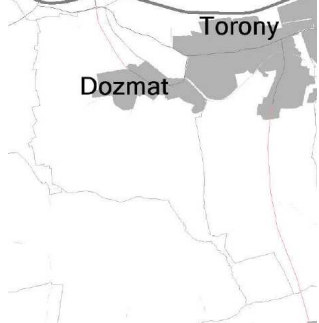

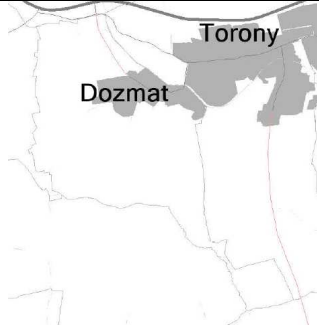

#### 1.11. 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőségek





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.

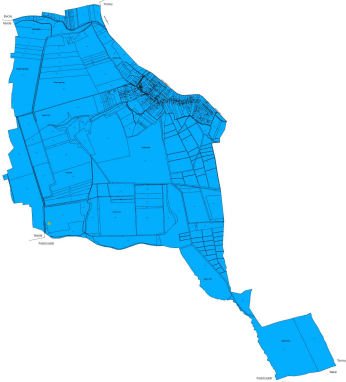
### Megyei övezetek

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (ETÉR téradatak felhasználásával)
Ökológiai magterület övezet	hálózat	Nem érinti	
Ökológiai ökológiai folyosó terület övezete	hálózat	Nem érinti	
Ökológiai puffterület övezete	hálózat	Nem érinti	
Kiváló adottságú övezete	termőhelyi szántók	Nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem érinti	
Erdők övezete		Nem érinti	
Erdőtelepítésre terület övezete	javasolt	Nem érinti.	
Tájképvédelmi övezete	terület	A 37/11 hrsz tervezési terület környezetét érinti, illetve egyes kialakult falusias lakóterületet érint a belterület déli részén.	

<p>Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Nagyvízi meder övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	

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	

Vízátározási 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

Vízátározási fejlesztések támogatott célterületének övezete.

Térségi övezet neve	VTTrT övezeti terv	Településszerkezeti terv	
	ha	ha	%
Települési térség	88,29	54,63 ha	61,88
Erdőgazdálkodási térség	457,85 ha	439,53 ha	95,99 %
Mezőgazdasági térség	307,36 ha	241,89 ha	78,69 %
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 13. számú módosítása  
Véleményezési tervdokumentáció

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. Beültetési kötelezettség felülvizsgálata és módosítás a 37/11 hrsz ingatlan keleti oldalán

A változás célja, hogy az önkormányzat segíti és keresi azokat a megoldásokat, amelyekkel a településen már meglévő belterületi út és közműkapcsolatokkal rendelkező területe hasznosítását szolgálja. A dozmati 37/11 hrsz ingatlan keleti oldalán jelölt beültetési kötelezettség esetén arra a megállapításra jutott a település önkormányzata, hogy a két közel azonos falusias lakóterület esetében nem indokolt a beültetési kötelezettség elrendelése és végrehajtása. Az önkormányzat által előírt kötelezettség a méreténél fogva pedig indokolatlan terhet jelent a tulajdonosnak és nem kialakult állapot szerinti használattal sincsen összhangban.

Az önkormányzat támogatta a Dozmat 37/11 hrsz ingatlan fejlesztését. A terület tulajdonosai jelenleg a telekalakítást követően két önálló ingatlanná alakítják az ingatlant, amely marad családi tulajdonban 37/13 és 37/14 helyrajzi számon. A telekalakítási terv záradékolásra került Kupi Zoltán földmérő által.



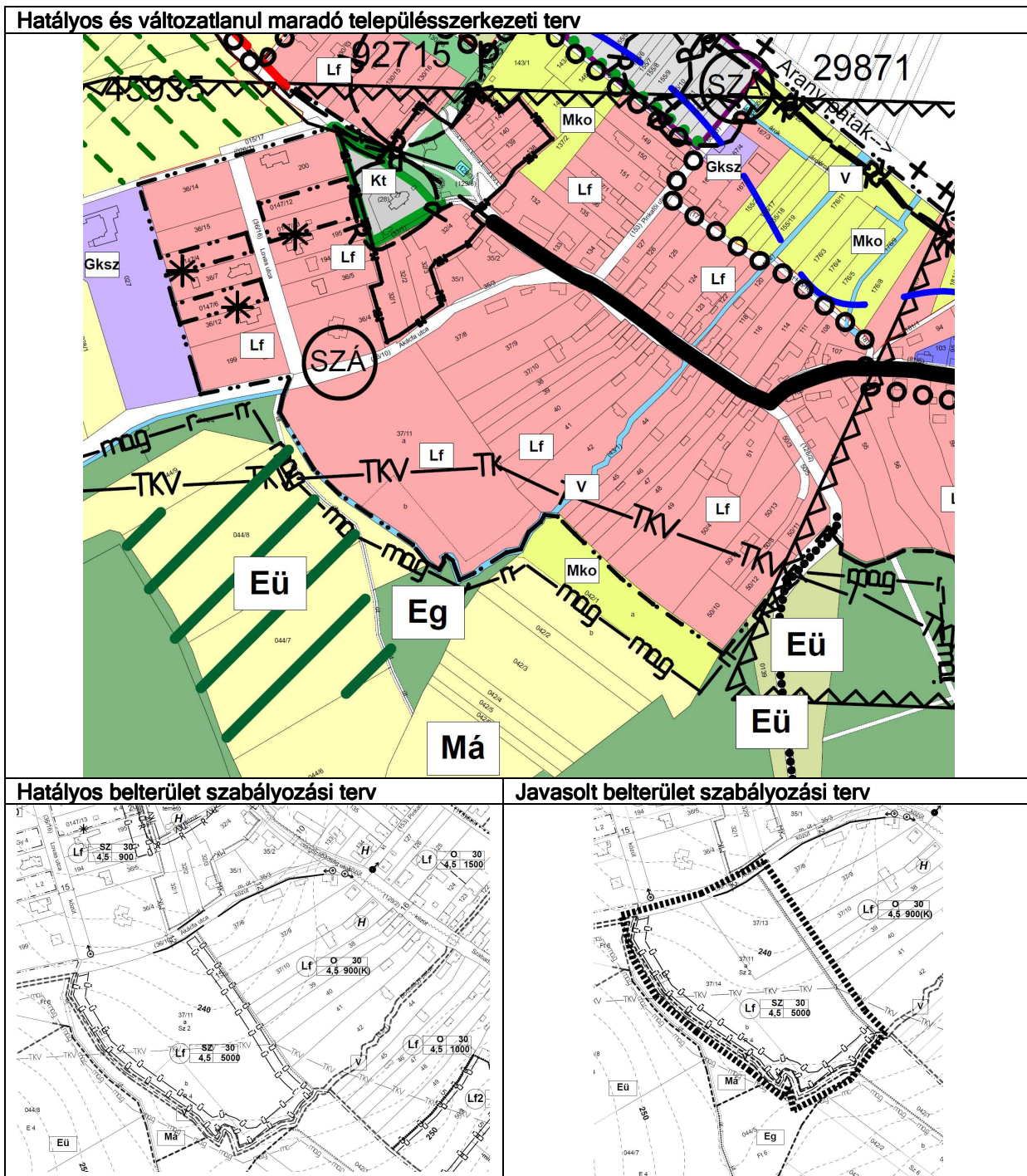
A hatályos szabályozási terv szerint a 37/11 hrsz ingatlan Lf-Sz-30-4,5-5000 jelű építési övezetben fekszik. A telekalakítás után is ennek megfelelően két nagy telek jön létre. Elképzeléseink szerint a 37/13 hrsz-ú területen épülne fel az új lakóházunk. A 63 m széles telek domborzatilag kedvező, magasabban fekvő és a falu közműveihez, az úthoz jobban kapcsolódó keleti oldalán egy 15 m széles beültetési kötelezettség került kijelölésre.

A hatályos HÉSZ 3.§ (7) bekezdése szerint:

„(7) Ültetési kötelezettség kerül előírásra az Akácfa utca 37/11 hrsz lakóterület külső oldalán a szabályozási terven jelölt módon 10-15 m szélességben.”

A helyszínen kitűzve a területet azonban látszik, hogy a meglévő díófásor és a telket szegélyező bokros területektől ez a keleti oldali ültetés eltér és nem alakult ki. További két azonos besorolású, falusias lakóterületi építési övezetbe sorolt területet választ el egymástól, ami nem indokolt. A két építési övezet a

beépítési módban (oldalhatáros és szabadonálló és a minimális telekméretben tér csak el (900 m<sup>2</sup>, és 5000 m<sup>2</sup>). A ráadásul a 37/11 hrsz-en meglévő szabadonálló beépítési mód legalább 3 m oldalkertet jelent, a Szabadság utcai telkek végében pedig 6 m hátsókerter tartani kell az előírások szerint mindenképpen. A 15 m-es ültetési kötelezettség megvalósítása jelentős terhet is jelenteni, minközben nem indokolt a kialakítása, hiszen ~190 fm hosszan kellene majd 2900 m<sup>2</sup> nagyságú területen fásítást végezni, miközben a terület kedvező adottsága miatt már az indokolt helyeken bokorsor és diófásor is rendelkezésre áll.



A tervezett családiház és gépjármű tároló épület elhelyezését a 15 m széles sáv kedvezőtlenül tenné, mivel az épület domborzatilag optimális helyszíntől máshová kerülhetne csak, továbbá a kedvező tájolást, a keleti telepítést ellehetetlenítené.

*A terület 2011-ben kapta a jelenlegi előírását, amikor is a* korábbi rendezési terv tartalék lakóterületként jelölte ezt a belterületi, és a korábbi javasolt utcás beépítés helyett a nagytelkes, villa vagy farm jellegű épület elhelyezését támogattuk, meghagyva a terület nagytelkes beépítését. A minimális telekméretet ennek függvényében határoztuk meg 5000 m<sup>2</sup>-ben. Ekkor került jelölésre is beültetési kötelezettség keretező jelleggel. Időközben a déli és nyugati oldalon létrejött fa- és bokorállomány alapján ez megtartandó. A keleti oldalon viszont a mai telek középső részén diófasor létesült. A telekhatár mentén pedig ültetése nem indokolt.



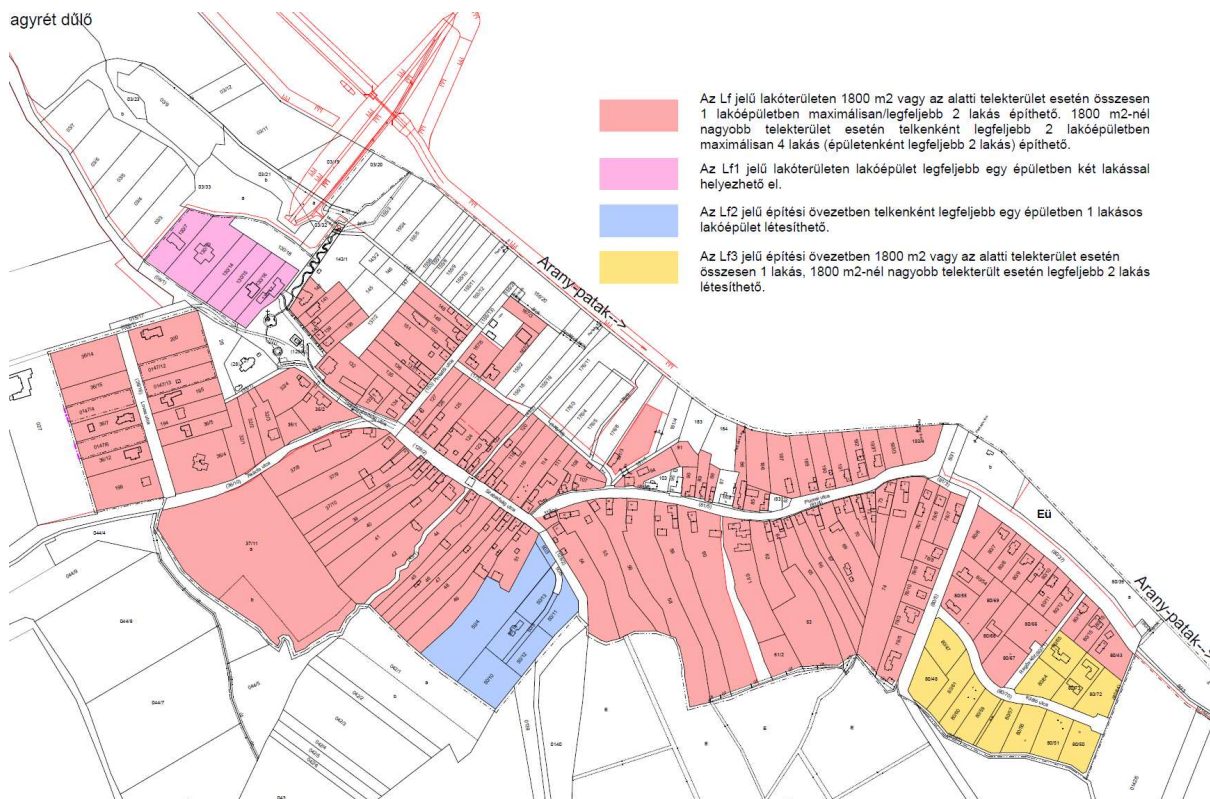


37/11 hrsz ingatlan fényképei

## 2.2 Dozmat az Lf jelű lakóterületen az elhelyezhető lakás rendeltetés előírást felülvizsgálata

A 105/2025. (XI.27.) és azt módosító 6/2026.(I.27.) számú határozat alapján a változtatás célja, hogy az Lf jelű lakóterületen az elhelyezhető lakás rendeltetés előírást felülvizsgálja és azt egy lakóépületben legfeljebb egy épületben két lakás rendeltetésben határozza meg.

A településen a falusias lakóterület építési övezeti előírását a helyi építési szabályzat 8. §-a tartalmazza. Jelenleg a lakórendeltetési egységek elhelyezhetősége alapján négy féle építési övezetet különböztetünk meg:



Falusias lakóterület építési övezeti jele jelenleg	Helyi építési szabályzat szerint elhelyezhető lakásszám az adott építési övezetben
Lf	Az Lf jelű lakóterületen 1800 m2 vagy az alatti telekterület esetén összesen 1 lakóépületben maximálisan/legfeljebb 2 lakás építhető. 1800 m2-nél nagyobb telekterület esetén telkenként legfeljebb 2 lakóépületben maximálisan 4 lakás (épületenként legfeljebb 2 lakás) építhető.
Lf1	Az Lf1 jelű lakóterületen lakóépület legfeljebb egy épületben két lakással helyezhető el.
Lf2	Az Lf2 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb egy épületben 1 lakásos lakóépület létesíthető.
Lf3	Az Lf3 jelű építési övezetben 1800 m2 vagy az alatti telekterület esetén

	összesen 1 lakás, 1800 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telekterült esetén legfeljebb 2 lakás létesíthető.
--	---

A lakásszám 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 és az Lf1 jelű építési övezetben került rögzítésre a lakásszám korlátozás, az Lf területre nem változtak az előírások:

„(3) Az Lf1 jelű lakóterületen az alábbi épületek és építmények helyezhetőek el:

- a.) lakóépület legfeljebb egy épületben két lakással
- b.) szálláshely szolgáltató épület
- c.) oktatási, egészségügyi és szociális
- d.) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület
- e.) sportépítmény.”

A **10/2014.(IX.12.) önkormányzati rendelettel módosított** helyi építési szabályzat rögzítette az Lf jelű falusias lakóterület lakásszám szabályozását.

„(2) Az Lf jelű lakóterületen az alábbi épületek és építmények helyezhetőek el:

- 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.”

Az **1/2021 (II. 4.) önkormányzati rendelettel módosított** helyi építési szabályzat rögzítette az Lf2 jelű falusias lakóterület lakásszám szabályozását.

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

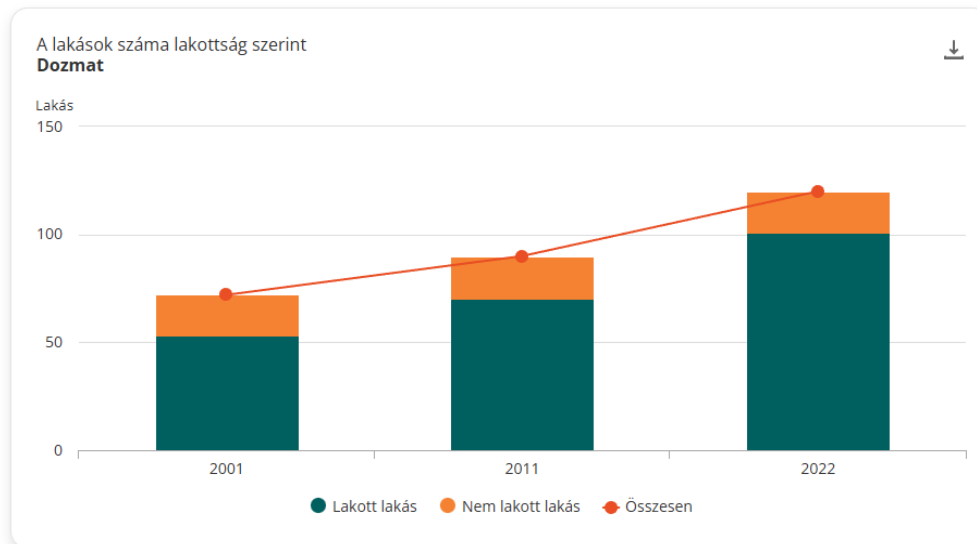
A **10/2024 (VIII.29.) önkormányzati rendelettel módosított** helyi építési szabályzat rögzítette az Lf2 jelű falusias lakóterület lakásszám szabályozását.

„(16) Az Lf3 jelű építési övezetben 1800 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén összesen 1 lakás, 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterült esetén legfeljebb 2 lakás létesíthető. Legalább egy lakó rendeltetési egység megléte esetén telkenként legfeljebb egy egyéb rendeltetési egység - garázs, tároló, gazdasági épület - önállóan is elhelyezhető.”

Dozmaton talán a korábban is létező lakásszám szabályozásoknak és az új beépítésű területeken jellemző alacsony lakásszám kialakításai miatt egy élhető, kedvező lakókörnyezetet teremtő fejlesztés zajlott le. A lakóterületek rendezettek. Társasház, vagy sorház nem található a községben. Létesítésük sem tervezett. A településen 1990-hez képest a népesség 173 főről 346 főre emelkedett (200 %-os növekedés). A lakások száma 65-ről 114 db-ra nőtt (175 %-os növekedés).

**Népesség, lakásállomány, terület a KSH adatai szerint:**

<b>Időpont</b>	<b>Lakónépesség</b>	<b>Lakások száma</b>
2025.01.01.	346	125
2024.01.01.	337	125
2023.01.01.	312	122
2022.10.01. (a népszámlálás időpontjában)	300	120
2021.01.01.	266	114
2020.01.01.	266	109
2019.01.01.	254	107
2018.01.01.	246	100
2017.01.01.	243	100
2016.01.01.	229	96
2015.01.01.	229	95
2014.01.01.	220	94
2013.01.01.	225	92
2012.01.01.	224	91
2011.10.01. (a népszámlálás időpontjában)	221	90
2010.01.01.	232	92
2009.01.01.	232	91
2008.01.01.	215	88
2007.01.01.	222	87
2006.01.01.	208	85
2005.01.01.	202	83
2004.01.01.	187	78
2003.01.01.	179	72
2002.01.01.	185	72
2001.02.01. (a népszámlálás időpontjában)	186	72
2000.01.01.	160	70
1999.01.01.	154	69
1998.01.01.	152	67
1997.01.01.	141	65
1996.01.01.	143	65
1995.01.01.	142	65
1994.01.01.	142	66
1993.01.01.	138	66
1992.01.01.	139	65
1991.01.01.	146	65
1990.01.01. (a népszámlálás időpontjában)	173	65



**A lakások száma lakottság szerint 2022. (KSH)**

A 105/2025.(XI.27.) és azt módosító 6/2026.(I.27.) számú településfejlesztési döntés alapján az Lf jelű lakóterületen az elhelyezhető lakás rendeltetés előírást felülvizsgáltuk és javasoljuk azt 1500 m<sup>2</sup>-ig egy lakóépületben legfeljebb egy épületben egy lakás, 1501 m<sup>2</sup>-től egy telken összesen 2 lakóegység szabályozását: - 1 épületben 2 lakás, vagy 1-1 épületben, 1-1 lakás - rendeltetésben határozza meg, elkerülve a túlépítést és a zsúfolt települési lakóterület kialakulását.

A helyi építési szabályzat előírása ennek megfelelően módosításra kerül és a jelenleg hatályos 8.§ (2) bek. a pontja:

*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.*

A HÉSZ 8.§ (2) bekezdés a) pontja helyett javasolt új előírás:

*(Az Lf jelű lakóterületen az alábbi épületek és építmények helyezhetők el:)*

*„a) 1500 m<sup>2</sup> teleknagyságig 1 lakóépületben maximálisan 1 lakás, 1501 m<sup>2</sup> feletti telek esetében maximálisan 1 épületben 2 lakás, vagy 1-1 épületben, 1-1 lakás, tehát összesen 2 lakóegység alakítható ki.”*

## 2.3. Dozmat 60 hrsz építési övezeti előírás módosítása

2022. szeptember 14-én fogadták el a 60 hrsz ingatlanra jelenleg hatályos településrendezési eszközöket. Ennek előzménye az volt, hogy a területet eredetileg falusias lakóterület volt, a Fiumei utca egyik legnagyobb telkeként. 2011-ben - Településfejlesztési terv elkészítése - keretében új zöldterületet jelölt ki a Fiumei utcában, az önkormányzat épületével átellenben lévő 60 hrsz-ú falusias lakóterület északi oldalán. 2022-ben a 60 hrsz ingatlanon a falusias lakóterület és zöldterület módosítására annak érdekében kerül sor:

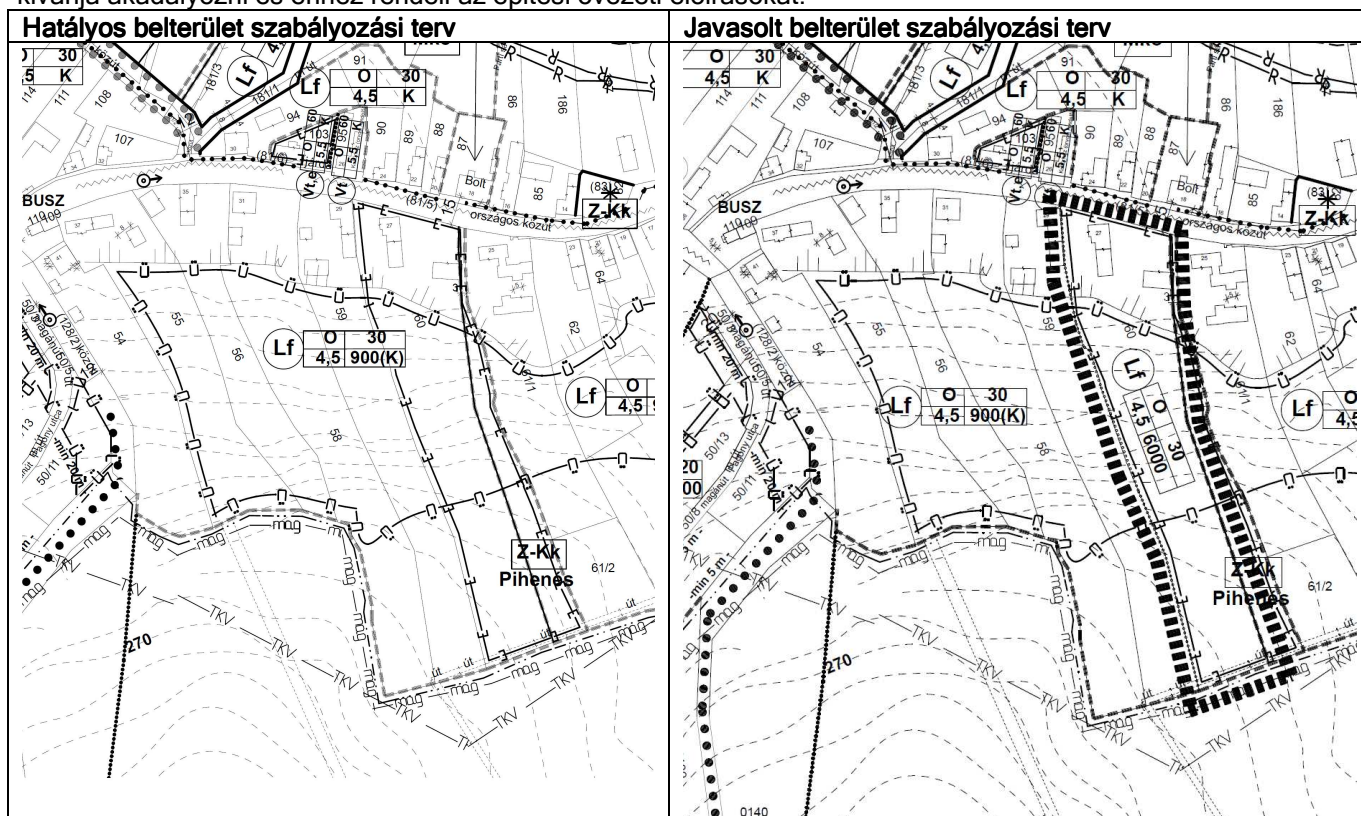
- az 58 m széles utcafronttal rendelkező ingatlan beépítésének elősegítése
- a kijelölt zöldterület az utcafrontot elfoglalva nem teszi lehetővé a falusias lakóingatlan beépítését (nem építési telek a visszamaradó telekrész sem)
- a zöldterület elrendezésének módosításával a lakóterület kellően széles utcafronti kapcsolattal rendelkezik, építési telekké válik a 60 hrsz és olyan építési hely alakítható ki, ami a telek újbóli hasznosítását jelentősebb korlátozás nélkül lehetővé teszi.

A lakóterület fejlesztési igény jól illeszkedik a Fiumei út kialakult lakóterületi jellegéhez, a domborzati adottságokat is figyelembe vevő fésűs beépítéséhez, az egyutcás ófalu struktúrájához.

A közkertként tervezett zöldterületi funkciója: pihenés lett.

Időközben több vállalkozó is jelentkezett, akik a nagyterjedésű területet felosztották volna és a 227 m mély telken több lakóegységet alakítottak volna ki. Ez a meglévő és megőrzésre javasolt falusias karakter és kialakult lakásszámok alapján a jelenleginél intenzívebb beépítést eredményezett volna a faluközpontban fekvő ingatlan esetében, amelyet az önkormányzat nem támogat. A területen egy löszfal is található, ami miatt a hátsó rész gépjárművel nem közelíthető meg közvetlenül, viszont az a 0140 hrsz erdő felől használt és kitaposott út nem létezik az ingatlan-nyilvántartásban, építési telket arról nyitni nem lehet.

A település képviselő-testülete ezt követően döntött úgy, hogy a 60 hrsz felosztását és felparcellázását meg kívánja akadályozni és ehhez rendeli az építési övezeti előírásokat.



A helyi építési szabályzat 3. melléklete kiegészítendő a szabályozási terven is jelölt új építési övezeti előírással.

„3.melléklet az 5/2001. (VI.07.) önkormányzati rendelethez” „Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás:

Dozmat község településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása  
Véleményezési tervdokumentáció

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
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
13.	Lf	O	4,5	6000	új 18 m	30	40	0,5	5 m	6,0 m

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

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

## 2.4. A Ksz jelű különleges szabadidős terület építési övezeti előírásainak kiegészítése

A 155/4 hrsz.-ú - 155/12 hrsz.-ú és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanra kiterjedő KSz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek, azzal, hogy a tulajdonos vagy használó számára lakás elhelyezhető, illetve a HÉSZ- 11.§ (3) bekezdés b) pontjában és a 11.§ (5) bekezdés h) pontjában a Ke-Sz jelű építési övezet jele a szabályozási tervlap szerinti „Ksz”-re változik az előírások módosítása mellett. Ennek oka a HÉSZ és a szabályozási terv összhangjának megteremtése, a rendelet alkotás során keletkezett elírás javításával.

A Ksz építési övezetben elhelyezhető rendeltetések a sport, szabadidő, a turizmus, lovasturizmus, szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, a fő funkcióval közös épületben tulajdonos vagy használó számára legfeljebb telkenként 1 darab lakás helyezhető el.

A módosítás célja 2013-ban a rendezési terv aktualizálása, az időközben tervezés alatt lévő Dozmati víztározó területének és védműveinek beillesztése volt a VIZÉPTEK által 2013. októberében elkészített „Árvízi és állandó vizű tározó az Arany-patakon Dozmat térségében” c. engedélyezési terv szerint a dozmati víztározó tervei pontosításra kerülnek. A Muzsla forrás adottságait kihasználva létrejött egy szép tó és pihenőpark. Megépült a víztározó külön beruházás keretében. Kijelölésre került 2013-ban a Ksz jelű szabadidős és sportterület, ahol a tavat szolgáló turisztikai fejlesztés háttér intézményei, épületei, parkolói, kiszolgáló egységei. A beépítést alacsony beépítési intenzitás és jelentősebb zöldfelületi mutató mellett kívánjuk végrehajtani.

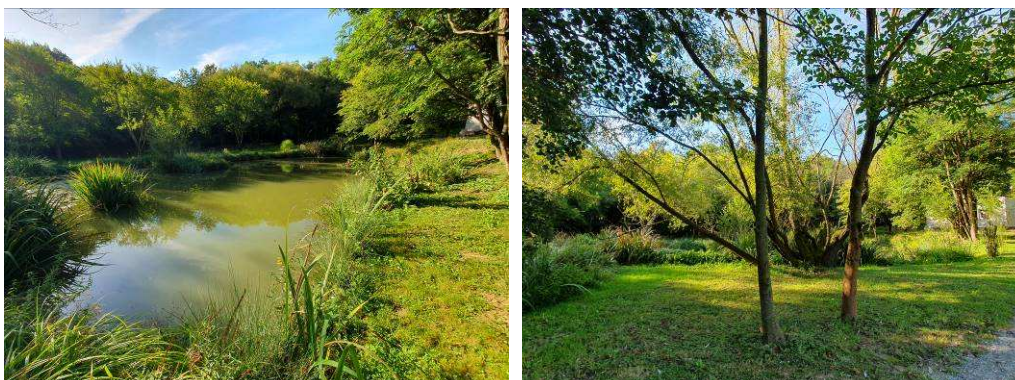
A Ksz jelű területet feltáró 154 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik. A változás során különleges szabadidős területből közlekedési terület kerül kijelölésre 1345 m<sup>2</sup> nagyságban a 184 hrsz út kiszélesítése érdekében.

A HÉSZ-ben jelölt „Ke-sz” építési övezet tévesen szerepel, helyette a szabályozási terven lévő „Ksz” építési övezeti jel kerül alkalmazásra.

A 84/2024.(XI.14.) számú képviselőtestületi határozat alapján a 03/20 és 155/3 hrsz ingatlanok kivételével a fő funkcióval közös épületben tulajdonos vagy használó számára legfeljebb telkenként 1 darab lakás elhelyezhető. A 03/20 és a 155/3 hrsz ingatlanok a Muzsla forrás közvetlen környezetében vannak és az ott létrejött tó partjának számítanak, ahol lakóépület elhelyezése nem lenne engedélyezve kivételesen sem, így a terület megjelenése nem változna.

A 104/2025.(XI.27.) számú határozata a 66/2023.(IX.26.) számú határozat 4. pontját módosította:

A Dozmat 155/4 hrsz.-ú - 155/12 hrsz.-ú és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanra kiterjedő KSz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek, azzal, hogy telkenként egy darab lakás helyezhető el, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az előírások módosítása mellett. A KSz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.



03/20 és 155/3 hrsz fényképei



**Árvízvédelem:**

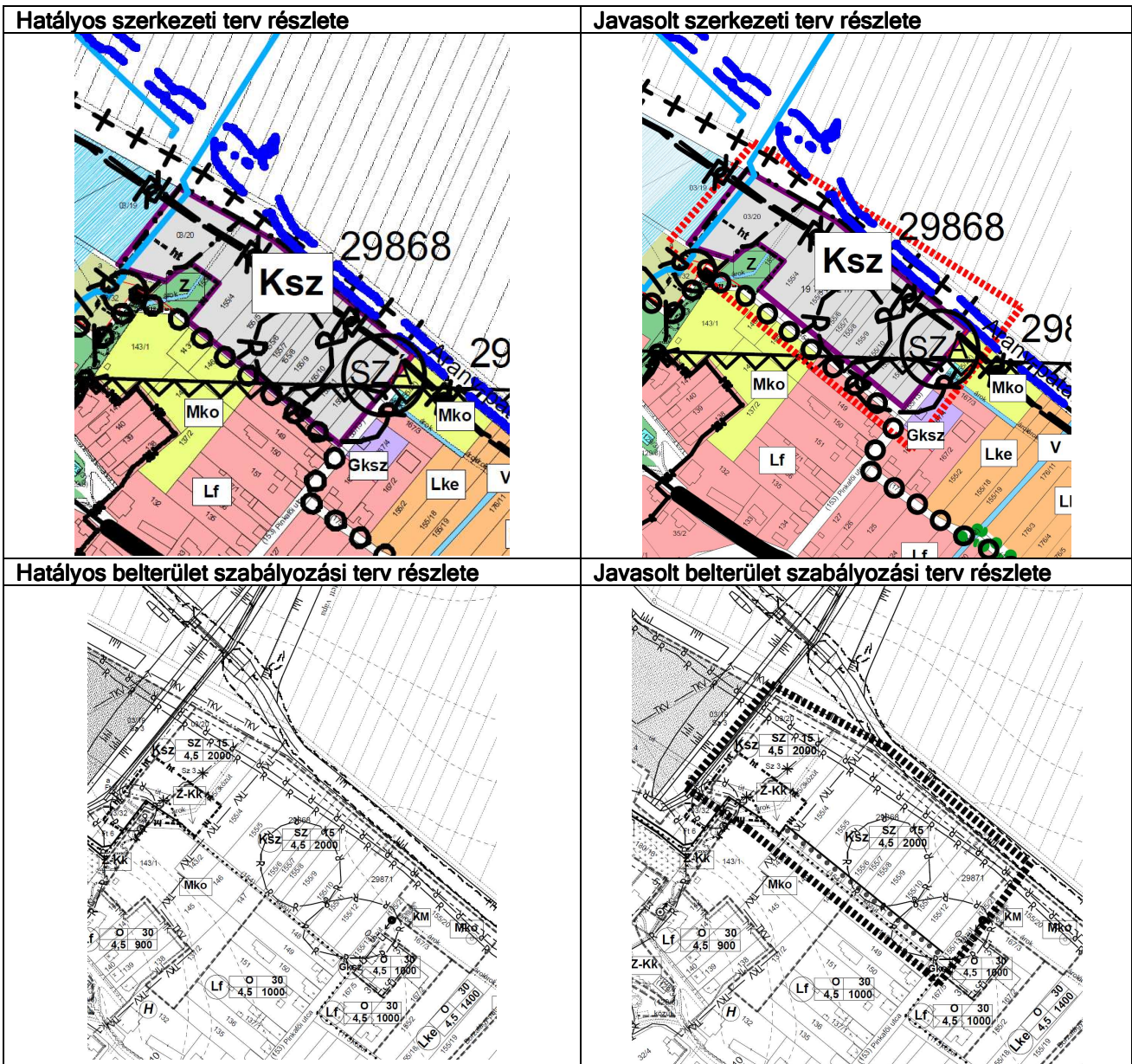
A dozmati Arany-patak menti, korábbi mértékadó árvízi előtéssel veszélyeztett területét az elkészült Dozmati árvízcsúcs-csökkentő tározó védi.

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)

Padlószint 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



### 3. Közműellátás

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

**Az 1. sorszámú 37/11 hrsz tervezési terület** közművel teljesen ellátott.



**37/11 hrsz terület közműellátás** (ekozmu.hu)

**A 2. és 3. sorszámú tervezési terület,** a belterületi falusias lakóterületek területe teljes közműellátással rendelkeznek.



**Belterületi falusias lakóterületek közműellátása** (ekozmu.hu)

**A 4. sorszámú Ksz jelű különleges szabadidős terület építési övezeti előírásainak kiegészítése**

A községben a teljes közműellátás kiépült. A tervezési területek közműellátása a meglévő hálózat kisebb bővítésével biztosítható. A Pinkafői utca végétől nyugati irányban a 154 hrsz út 12 m-re való bővítésével a teljes közműhálózat kialakítható a közút területén belül. A szennyvizek befogadója a Pinkafői utca végén lévő szennyvíz-átemelő.



Meglévő közműellátás a Pinkafői utca környezetében (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 szennyvízáttemelőnél
- a Kárpáti téren a vízműterülethez kapcsolódóan.

#### Kisfeszültségű villamosenergia-ellátás

A kialakítandó új utcákban, ill. bővítésre kerülő utcaszakaszokon vasbetongyámos, faoszlopos tartószerkezetű -kötegelt léghébeles- 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 kisfeszültségű energiaellátása a tervezett kisfeszültségű hálózatról megoldható.

### **Közvilágítás**

A kiépítendő új utcák közvilágítását kábelezés esetén közvilágítási oszlopokkal kell megoldani. A meglévő hálózat rekonstrukciója esetén a léghábeles 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 léghábeles-légvezetékes hálózattal a toronyi központhoz kapcsolódóan. A kiépített telefonhálózat önálló oszlopsoron, ill. részben Eon-ÉDÁSZ Rt tulajdonában álló kifesztültségű hálózat tartóoszlopain van elhelyezve. A fejlesztési területen már földkábeles fektetés a javasolt. A kifesztültségű oszlopokra csak ideiglenes jelleggel helyezhetők el.

A kábel TV igény szerint föld, vagy léghábeles 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 méretekkkel 4 km hosszban kiépült.

Üzemeltető a VASIVÍZ ZRT Szombathely, Északi Vízellátási Főmérnöksége.

### **Öltöző víz biztosítás:**

A hálózat fejlesztéseknél 200 méterenként föld feletti tűzcsapot 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 08/2hrsz-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 közcsatorna 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 útárkok szolgálnak. Zárt csapadékcsatorna a Tűzoltó 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.

#### 176/9 hrsz árok áthelyezése délebbre:

A 176/9 hrsz árok jelenleg nem tölti be szerepét, a meglévő 176/10 hrsz út útáterszét követően kelet felé már csap egy vápává szelidül és lefolyás tekintetében nem éri el az Arany-patakot.

A kertvárosias lakóterület kialakítása érdekében a 176/9 hrsz árok egy kedvezőbb nyomvonalon kerül kialakításra., így vízgazdálkodási területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 683 m<sup>2</sup> nagyságú területen a 176/9 hrsz ingatlanon

A vízgazdálkodási területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 100 m<sup>2</sup> nagyságú területen a 155/17-19 hrsz ingatlanokon. Az új árok részére vízgazdálkodási terület kerül kijelölése falusias lakóterületből vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre a 181/3 hrsz telek északnyugati oldalán mentén 453 m<sup>2</sup> nagyságban.

### Árvízvédelmi mű

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

### Árvízvédelem

Az önkormányzatok felé a 2025. márciusában digitális állományt adott át a Nyu-du VIZIG, amely adatszolgáltatás alapján az Arany-patak új árvízi elöntési határvonala a Dozmat 11-es településrendezési eszközök módosításakor javításra került és a hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terven is ez van ábrázolva.



**Az árvízi elöntés új határvonala 2025. március Nyu-du VIZIG adatszolgáltatás alapján**

Az 1. sorszámú tervezési terület: 37/11 hrsz-t nem érinti az Arany-patak elöntési területe, mivel egy magaslatom fekszik. A 2-3-4. sorszámú tervezési területen lehetnek érintve olyan telkek, amelyet a

lecsökkentett árvízi elöntési határ, jellemzően az Arany-patak medrének telkén belüli területet érintheti az árvízi elöntés.

A dozmati Arany-patak menti, korábbi mértékadó árvízi elöntéssel veszélyeztett 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 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
236,8	Dozmat 155/17
	Dozmat 155/18
236,9	Dozmat 155/2

A dozmati Arany-patak menti, korábbi mértékadó árvízi elöntéssel veszélyeztett 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)

Padlószint 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
237,15	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.

### A 37/11 hrsz megközelítése

A tervezési terület a Szabadság utca 129/5 hrsz ingatlanjáról nyugatra leágaztatva a 36/10 hrsz Akácfa utca helyi kiszolgáló útként nyilvántartott ingatlanról érhető el. A hatályos szabályozási terv szerint a 36/10 hrsz út szabályozási szélessége 12 m (OTÉK szerinti). Az út jelenleg részben aszfaltozott, részben bersteini kővel megerősített út.

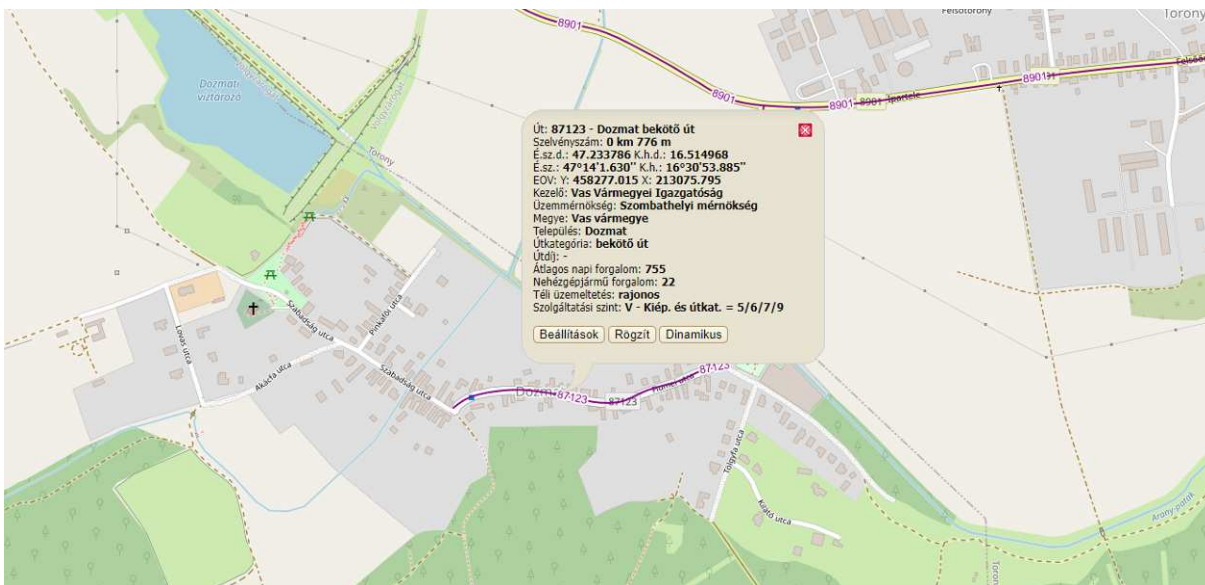


Akácfa utca fényképei

### 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 településkép javítását is.

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



A 87123 jelű Dozmat bekötő út forgalma (kira.gov.hu)



Fiumei utca fényképei

#### Kiszolgáló út változása

Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik. A módosítás oka és célja a kétirányú forgalmi igények kielégítése, a közlekedés biztonságos lebonyolíthatóságának, a havaria esetén fellépő igények kielégítése és a közműellátás biztonságos kiépítésének a megteremtése.



A 154 hrsz út fénykép

#### A település úthálózatának hierarchiája:

A különleges szabadidős terület kiszolgálása érdekében javasoljuk a 154 hrsz út szélesítését északnyugati irányban 12 m-re, amely megfelel a kiszolgáló utakra előírt méretezésnek.

A HÉSZ 4. mellékletének belterületi útjai kiegészítésre kerülnek a 13. sorban a 154 hrsz-el, amely a különleges szabadidős területet szolgálja ki kiszélesítve 12 m-re.

#### „4. melléklet

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

a.) belterületi utak:

	A	B	C	D	E
Sorsz.	Út jele (száma, neve vagy hrsz)	Útkategória	Közterületi szélessége	Úthálózati szerepe	tulajdonos
1.	87123 jelű bekötő út Fiumei utca	B.VI.d.B.	12,50-20,0 m	Országos m. út	á. közútkezelő
2.	87123 jelű bekötő út Szabadság utca	B.VI.d.B.	14,50-30,50 m	Országos m. út	á. közútkezelő

Dozmat község településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása  
Véleményezési tervdokumentáció

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
13.	154, 175, 176/10 hrsz	B.VI.d.B.	kialakult-12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
14.	181/1 hrsz részben	B.VI.d.B.	8,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
14.	Tervezett kerékpárút	B.IX	5,00 m	Kerékpárút	önkormányzat

### 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 Bucusu 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.

### Közösségi közlekedés:

#### *Kötőpályás közlekedés:*

A települést vasútvonal nem érinti. Legközelebbi vasútállomás Szombathelyen található.

#### *Autóbuszos közlekedés:*

A település a Fiumei utca nyugati végén buszforduló található. A községet a Bucusu-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 kistajak 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 serpentiné 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 találhatóak.

### **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 megyénnek. 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 (*Castriferricum*) flórajárásába tartozik, de már a Magyar Alpok (*Noricum*) határának közelében. A flórajárás lapos dombhátaival hatalmas összefüggő erdeifenyvesek borítják, a lomberdők 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 fenyérek 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 akácok. A patak völgyi részekben 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 ermina*) vízipocok (*Arvicola terrestris*), a pézsmapocok (*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 társbérőnek a rókakatorékba.

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 teljesítőképesége, amelynek alkotói az adott tájegység egymással kölcsönhatásban álló ökológiai, ökonómiai 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 meghatározta 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

<b>gyümölcsös</b>	44 417
<b>kert</b>	58 783
<b>kivett</b>	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 találhatóak 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.

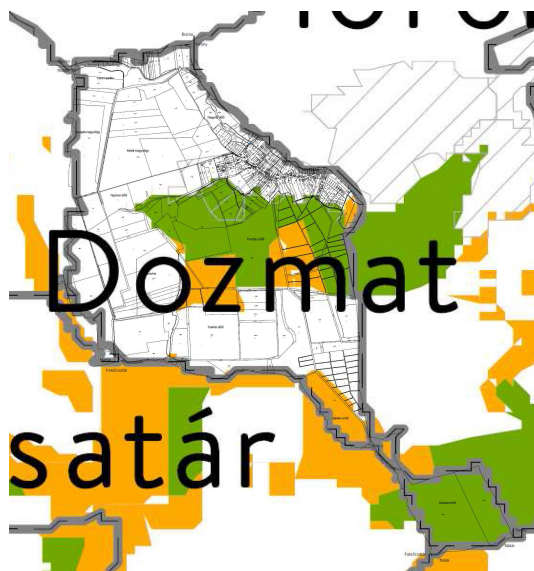
#### **Mező- és erdőterületeket érintő változások:**

Az 1. sorszámú tervezési terület 37/11 hrsz 2,3945 ha nagyságú szántó „a” alrészletet és 0,3901 ha nagyságú „b” alrészletből áll. A terület megosztása folyamatban van, amelynek során a művelésből kivett területek lesznek.

A 37/11 hrsz tervezett módosítás művelési ágba sorolt mezőgazdasági területet, vagy üzemtervezett erdőterületet nem érint.

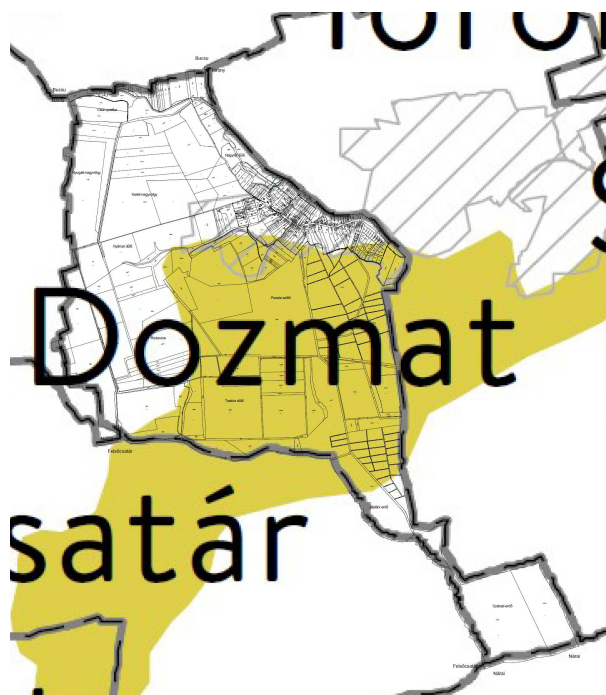
A 2.-3.. sorszámú tervezési területek kivett belterületi falusias lakóterületek, amelyek sem mezőgazdasági, sem erdőterülettel nem érintettek.





Térségi övezetek közül az 1-4. sorszámú módosítást nem érintik az ökológiai hálózat övezetei.

- tájképvédelmi terület övezete.



A fentiek közül a tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete a 37/11 hrsz tervezési terület déli felét érinti. A tájképvédelmi terület övezete érinti a 2. sorszámú tervezési területet, mint általában a falusias lakóterület lakásszám szabályozás szigorítását a belterület délkeleti sarkán. A tervezett településrendezési módosítások során a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest a település tájszerkezetében és tájökölógiai 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, pufferterület övezete a lehatárolás pontosítását a MATRT és a Vas megyei TRT alapján elvégeztük.



Az ökológiai hálózat övezetei nem érintik a 37/11 hrsz, a 2. sorszám alatti falusias lakóterületeket, a 60 hrsz területet (3. módosítás) és a Ksz jelű különleges területet sem.

- tájképvédelmi terület övezete.



### Tájképvédelmi terület övezete Dozmaton és a 37/11 hrsz-en

A tájképvédelmi terület övezete az 1. sorszámú 37/11 hrsz tervezési területet érinti. Érinti a 2. sorszámú tervezési területet, mint általában a falusias lakóterület lakásszám szabályozás szigorítása.



### Tájképvédelmi terület övezete Dozmat falusias lakóterületeit érintve

A tervezett településrendezési módosítások során a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest a település tájszerkezetében és tájökölógiai viszonyában jelentős változás nem várható.

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

A területfelhasználás nem változik jelen eljárásban, így a 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése alapján a biológiai aktivitási értékszámítást nem kellett elvégezni.

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								
módosítással érintett terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	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>							
				<b>1,01</b>				
<b>Összesen</b>				<b>8,34</b>				<b>9,361</b>
015/15 hrsz	Erdőtelepítés a 2012-ben kijelölt erdőterületekből 1200 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

Dozmat község településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása  
Véleményezési tervdokumentáció

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.

Dozmat község településrendezési eszközeinek elfogadott 12. módosítása során a biológiai aktivitási érték nem változott.

Dozmat község jelen eljárásban zajló 11. számú módosítása folyamatban van külön eljárásban:

Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása 2025.								
módosítással érintett terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/11 hrsz	kertvárosias lakóterület	2,7	1,18117	3,189117	Általános mezőgazdasági terület korlátozott használat	3,7	1,18117	4,370329
155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/11 hrsz	kertvárosias lakóterület	2,7	0,0783	0,21141	Vízgazdálkodási terület	7	0,0783	0,5481
181/1; 181/3	közlekedési terület	0,6	0,076	0,0456	Falusias lakóterület	2,4	0,076	0,1824
181/3	Vízgazdálkodási terület	7	0,0453	0,3171	Falusias lakóterület	2,4	0,0453	0,10872
155/4-20	közlekedési terület	0,6	0,1345	0,03744	Különleges szabadidős terület	1,5	0,1345	0,014976

Dozmat község településrendezési eszközeinek 13. számú módosítása  
Véleményezési tervdokumentáció

176/8-11 hrsz telkekből a 176/9 hrsz árok mentén	közlekedési terület	0,6	0,0029	0,00174	Vízgazdálkodási terület	7	0,0029	0,0203
155/18 hrsz telkekből a 175 hrsz út mentén	közlekedési terület	0,6	0,0008	0,00048	Általános mezőgazdasági terület korlátozott használat	3,7	0,0008	0,00296
176/8-11 hrsz telkekből a 176/10 hrsz út mentén	közlekedési terület	0,6	0,0631	0,03786	Általános mezőgazdasági terület korlátozott használat	3,7	0,0631	0,23347
181/3 hrsz	Zöldterület közkert	6	0,0945	0,567	Falusias lakóterület	2,4	0,0945	0,2268
044/19 hrsz	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Gazdasági erdőterület	9	1,95	17,55
<b>Különbség</b>				<b>11,622747</b>				<b>23,284695</b>
BIA többlet pontszáma 2018-ból	Áthozott többlet pontérték a 2018-as módosításból			1,026				
176/10 hrsz út 12 m szabályozással 140 fm hosszan és a 154 hrsz út 12 m-re szabályozva 150 fm hosszan.	Egyoldali – nagy lombkoronájú – fasorral kísért közút	1,5	0,31	0,79969				
0103/9 hrsz	Gazdasági erdőterület	9	1,95	17,55	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215
<b>Összesen</b>				<b>30,998437</b>				<b>30,499695</b>

A kétoldali - nagy lombkoronájú - fasorral kísért 176/10 és 154 hrsz közút kialakításával, illetve a 0103/9 hrsz fásult terület 1,95 ha-os részének erdőterületbe sorolásával a biológiai aktivitási érték számítással igazolva lett, hogy a kertvárosias lakóterület kijelölése során nem csökkent a biológiai aktivitási érték. A változást követően a többletpontérték összege: 0,498742.

A 0103/9 hrsz ingatlan északi részén lévő általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kerül kijelölésre 1,95 ha nagyságban.



## 7. Környezetalakítás

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

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

A tervezési területre hatályos rendezési terv környezetvédelmi 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	Gazdasági	Közjóléti	Összesen	Egyéb részletek	Mindösszesen
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 találhatóak: Arany patak, Molnárreői 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 - Bucus - Narda - Felsőcsatár - Vaskeresztes - Horvátlövő - Pornóapáti térségi vízellátó rendszer része.

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

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

#### ***Csapadékvíz-elvezetés***

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

#### ***Szennyvízelvezetés***

A község kiépített szennyvízcsatorna hálózattal rendelkezik, amely a Bucus-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 szállítják el.

### **Értékelés**

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, vagyónvédelem**

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.

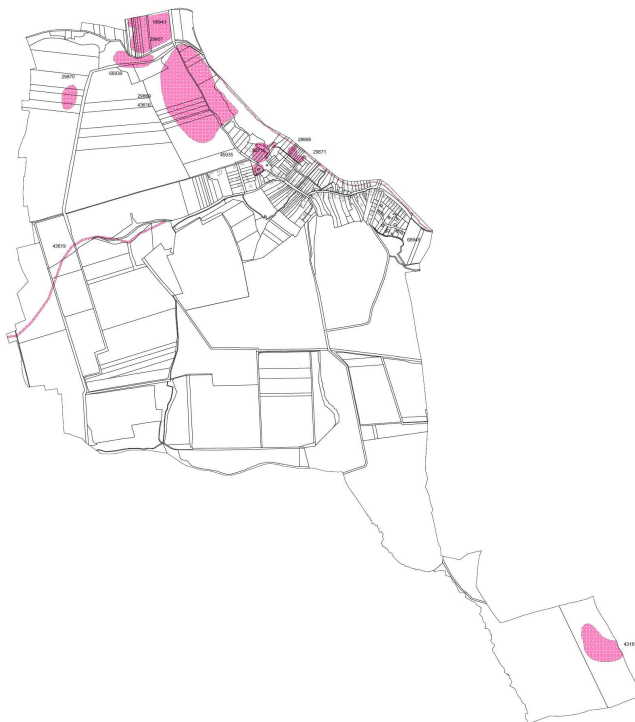
Dozmat község a Szombathelyi Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság működési területéhez tartozik, a vonulási távolság 8 km, vonulási idő kb. 10 perc.

#### Riasztás

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

## 9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI FEJEZET

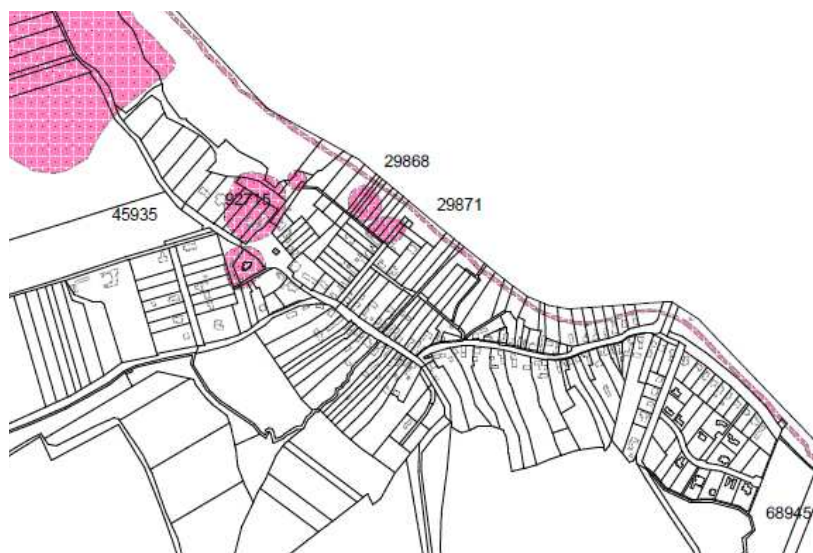
### Régészet



Dozmat község régészeti lelőhelyei (forrás: téradatok)

Az 1. sorszámú 37/11 hrsz tervezési területen ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem ismeretes.

A 2. sorszámú falusias lakóterületeket érintő lakásszám szabályozás a 68945 azonosítójú római kori vízvezetékét és a 29868, 29871 azonosítójú ismert lelőhelyet érinti.



A 3. sorszámú 60 hrsz telek építési övezeti előírásának módosítása a minimális telekméret növelését eredményező változás részeként nem érint régészeti lelőhelyet.

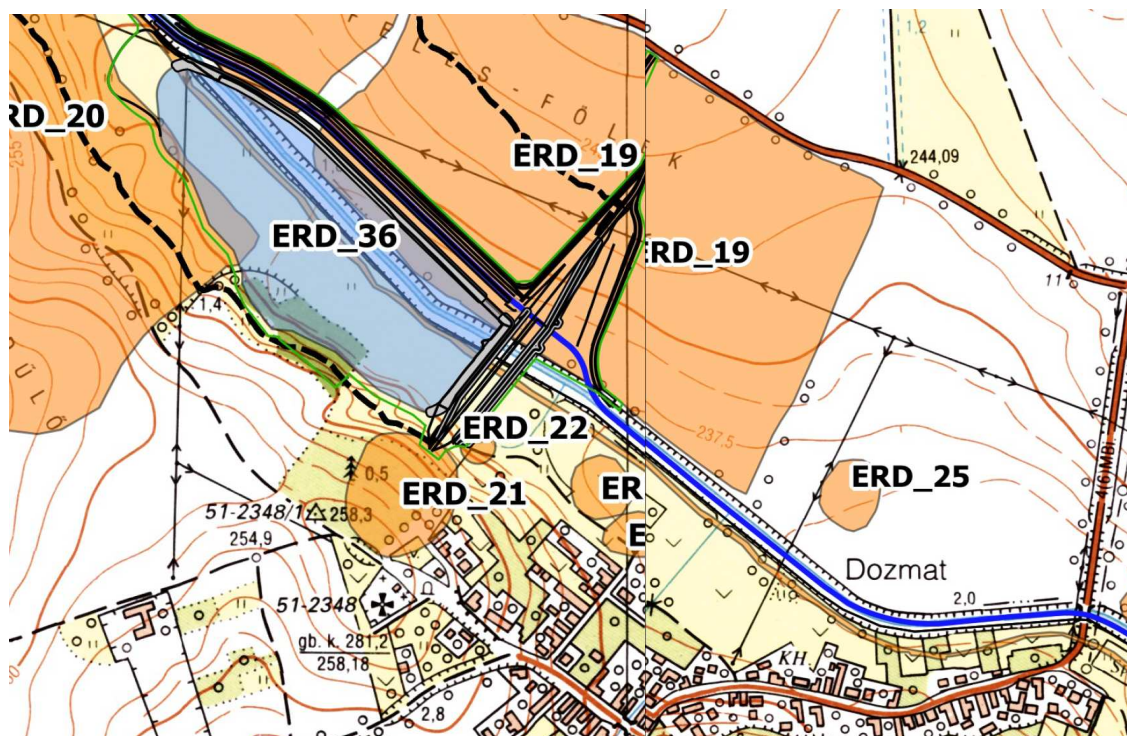
A 4. sorszámú különleges szabadidős terület előírásainak módosítása az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet érint, mint a **29868, 29871, 43619, a 68945 azonosítójú lelőhelyek.**

*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.

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 melléke	154, 148, 155/10, 155/11, 155/12, 155/20, 155/13, 167/1, 167/3, 155/21, 155/22
43616	Vas	Dozmat	6	Kastélyhelyi dűlő	08, 03/16, 03/14, 03/15, 03/13, 015/6, 015/8, 015/7
68939	Vas	Dozmat	7	Nyárosi dűlő	014, 015/8, 010, 013/12
68943	Vas	Dozmat	8	Csompatka-dűlő II.	083/10, 09/11, 09/8, 09/7, 09/6, 09/5, 09/4, 09/9, 09/10
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, 048/19, 048/18, 059/4, 03, 026, 023/1, 06/35, 06/36, 06/60, 06/59, 011, 012/7, 033/1, 060/5, 062/5, 062/4, 061, 062/6, 057/10, 057/2, 060/6
45939	Vas	Torony	19	Hosszú dűlő	090/44, 090/45, 090/46, 093



A tervezési terület régészeti lelőhely érintettsége (ERD 2017.)

#### Műemlék - nemzeti emlék

Az 1., 3. és 4. sorszámú tervezési területet műemlék és műemlék műemléki környezete nem érinti.

A 2. sorszámú változások általában a falusias lakóterületek esetében korlátozzák az elhelyezhető lakásszám nagyságát. A falusias lakóterület érinti a község egyetlen műemlék építményét, a Szent György templomot. A műemlék száma: 7676 Dozmat, Szabadság u. 29. hrsz: 27. címen található. A Kárpáti téren álló falusias lakóterületek részei a műemlék műemléki környezetének a részei. Az elhelyezhető lakás rendeltetés szám korlátozása a műemléki környezet hátrányosan nem érinti, a terület jelenleg már beépült. Új lakás itt már nem lesz elhelyezhető.

#### Műemlék- helyi emlék

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) az 1. sorszámú 37/11 hrsz ingatlan lakóterületi településrészként szabályozottak, a településképvédelmi előírások tartalmazzák a település lakóterületihez is hasonlóan beépítettésre szánt területek egységes építészeti arculatának kialakítását eredményező előírásokat.
- b) a 2. sorszámú falusias lakóterületeken elhelyezhető lakásszám előírás HÉSZ módosítása lakóterületi településrészként szabályozottak, a TKR-el összhangban vannak.
- c) a 3. sorszámú a 60 hrsz ingatlan minimális telekméret szabályozás változása lakóterületi településrészként szabályozottak, a TKR-el összhangban vannak.
- d) a Ksz jelű különleges terület előírás változása, útszabályozás növelése 12 m-es kiszolgáló út kialakításával összhangban van a TKR lakóterületi településrészként besorolt területek egységes településképi szabályozásával.



A 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete (hatályos - részlet)

**ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ**

**SZOMBATHELY ÉS KÖRNYEZŐ TELEPÜLÉSEK ÁRVÍZVÉDELME  
SZOLGÁLÓ DOZMATI VÍZTÁROZÓ MEGÉPÍTÉSE**

A

**MELIORÁCIÓS ÉS REKULTIVÁCIÓS KFT.**

VALAMINT A

**SZABADICS KÖZMŰ- ÉS MÉLYÉPÍTŐ ZRT.**

megrendelésére

készítette

a



**BUDAVÁRI INGATLANFEJLESZTŐ ÉS ÜZEMELTETŐ NONPROFIT KFT.**

a



**SAVARIA MEGYEI HATÓKÖRŰ VÁROSI MÚZEUM**

bevonásával

2018

## **1. AZ ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ TÁRGYA, ELKÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, KÉSZÍTŐI**

**1.1. Az ERD tárgya:** *Szombathely és környező települések árvízvédelmét szolgáló dozmati víztározó megépítése*

**1.2. A tervezett változtatás helyszínei:** A Vas megyei Torony (hrsz. 087, 090/1, 090/22, 090/23, 090/24, 090/25, 090/26, 090/27, 090/28, 090/29, 090/30, 090/31, 090/32, 090/33, 090/34, 090/35, 090/36, 090/37, 090/38, 090/39, 090/40, 090/41, 090/42, 090/43, 090/44, 090/45, 090/46, 090/47, 090/48, 090/49, 090/50, 090/51, 090/52, 090/53, 090/54, 090/55, 090/56, 090/57, 090/58, 090/59, 090/60, 090/61, 090/62, 090/63, 090/64, 090/65, 090/66, 093, 094, 095/4, 095/22), Dozmat (hrsz. 03/8, 03/09, 03/10, 03/11, 03/12, 03/13, 03/14, 03/15, 03/16, 03/17, 03/18, 06/3, 06/5, 06/6, 06/7, 08, 09/2, 09/3, 09/4, 09/5, 09/6, 010, 013/12, 014, 015/26) és Bucsú (hrsz. 083/8, 083/10, 097/15, 097/16, 097/17, 097/69, 098/1, 098/2, 0115/22, 0115/23, 0115/24, 0115/25, 0115/26, 0115/27, 0115/30, 0115/31, 0115/32, 0115/33, 0115/34, 0115/35, 0115/36, 0115/37, 0115/38, 0115/39, 0115/40, 0115/41, 0115/42, 0115/43, 0117/92, 0117/93, 0125/1, 0125/2) települések.

**1.3. Az ERD megrendelője:** A *Meliorációs és Rekultivációs Kft.* valamint a **SZABADICS Közmű- és Mélyépítő Zrt.** megrendelésére készült.

**1.4. Az ERD megrendelésének célja:** hatósági előírás teljesítése

**1.5. Az ERD-t** a *Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft.* (Budavári Kft.) készítette.

**1.6. Az ERD elkészítése során** a *kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.)* és Kormány, a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendeletének (Korm. R.)* előírásait alkalmaztuk.

**1.7. A tervezett beruházás** a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program keretében megvalósuló egyes vízgazdálkodási célú beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 285/2016. (IX.21.) Korm. rendelet 1. melléklet 24. pontja alapján *nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított beruházásnak*, továbbá a Kötv. 7.§ 20. a) pontja alapján *nagyberuházásnak minősül*, ezért a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint Előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

## **2. RÉGÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT, LELŐHELY-DIAGNOSZTIKAI VIZSGÁLATOK**

### **2.1. Az értékvizsgálat során alkalmazott módszerek**

A beruházáshoz kapcsolódó ERD I. fázisát (Kutatási terv) 2017 márciusában készítette el a Budavári Kft., mely adattári, szakirodalmi, térképészeti adatgyűjtést, terepbejárást és geofizikai kutatást tartalmazott.<sup>1</sup>

### **2.2. Az érintett örökségi elemek számbavétele, állapotának ismertetése**

#### **2.2.1. Próbafeltárás**

Az Előzetes régészeti dokumentációhoz kapcsolódó régészeti próbafeltárást 2018. április 4–25. között végezték el a Savaria Múzeum munkatársai. A próbafeltárás a tervezett víztározó és a hozzá kapcsolódó műtárgyak területén történt meg. A beruházás általi érintettség miatt a további régészeti feladatellátás meghatározása érdekében, a lelőhelyek jellegét, kiterjedését, intenzitását a ERD\_19. Torony – Másfeles-földek (összevont lelőhely) (39479), ERD\_18. Torony – Egeri-dűlő (39480), ERD\_36. Dozmat – Római kori vízvezeték (68945), ERD\_20. Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő (43616) lelőhelyek esetében próbafeltárással pontosítottuk.

Az ERD I. fázisban elvégzett geofizikai kutatás eredményeinek figyelembe vételével lettek megtervezve a kutatóárkok. Az eredetileg tervezettek közül kettőt a 8901. sz. úttól az Arany-patakig kialakított murvás út miatt nem tudtunk megnyitni, amely az alapkö-letételi ünnepségre készült el a tervezett nyomvonalon, végleges szerkezeti kialakítással. A próbafeltárás során 20 kutatóárkot nyitottunk ki. A humuszolt terület nagysága 567 m<sup>2</sup>, amelyből 301 m<sup>2</sup> régészetiileg pozitívnak bizonyult.

Az ERD\_19.Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479) és az ERD\_18. Torony – Egeri-dűlő (39480) lelőhelyek területén 8 (1–7., 17.), illetve 3 (8., 16. és 18.) kutatóárkot nyitottunk, amelyek vonatkozásában a feltárás pozitív eredményt hozott. A kinyitott árkokban összesen 36 régészeti jelenség került feltárássra. A két lelőhely egymáshoz való közelsége miatt a lelőhelyek egységes volta bizonyítást nyert, összevonásukra a lelőhely-bejelentő adatlapban teszünk javaslatot Torony–Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479) néven. A próbafeltárás eredményei alapján megfigyelhető, hogy az Árpád-kori jelenségek az egész területen változó

---

<sup>1</sup> „Szombathely és környező települések árvízvédelmét szolgáló dozmati víztározó megépítése” c. Előzetes régészeti dokumentáció Előkészítő munkarész (2017. március 14.)

intenzitásban jelentkeztek, az őskori objektumok a lelőhely nyugati és középső részén koncentrálódnak, a római településjelenségek pedig a déli részén találhatók.

A ED\_20. Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő (43616) területén 2 (19–20. kutatóárok), a lelőhely keleti kiterjedésének tisztázása érdekében további 4 kutatóárok (9–12.) került megnyitásra, amelyek mind negatívnak bizonyultak.

A ERD\_36. Dozmat – Római kori vízvezeték (68945), mint nyilvántartott lelőhelyet az Arany-patak jobb partján tartja számon a kutatás. A vízvezeték pontos helyzetének meghatározása érdekében 3 kutatóárok (13–15.) került megnyitásra a patak jobb partján, az ártérben, azonban egyikben sem került elő a vízvezeték maradványa vagy egyéb régészeti objektum. Mindegyikben a változó vastagságú (0,7–1,6 m) öntéstalaj jelentkezett, amely alatt kisvártatva feltört a talajvíz. A Torony – Másfeles-földek (összevont lelőhely) (39479) lelőhelyen megnyitott 5. kutatóárokban feltárt STR 26 árok nagy valószínűséggel a római kori, Savariát ellátó vízvezeték része lehet. Erre utaló jel az árokban talált római kori (őskorival kevert) leletanyag, az árok alján lapján fekvő csatári kő, valamint a geofizikai felmérésen látható többször szögben megtörő, egyenes szakaszokra tagolt vonalvezetése. A római kori vízvezeték valószínűsített nyomvonala északról délkeleti irányban szeli át a beruházás területét, de a nyomvonal pontosítása csak a megelőző feltárástól várható.

A próbafeltárás során megállapítható, hogy az Arany-patak 20 méteres pufferzónájában jelentékeny vastagságú elöntési rétegek találhatók. Az altalajt több helyen el sem lehetett érni a feltörő talajvíz miatt. Ezek az öntéstalajok a domborzat függvényében, a patak távolabb fokozatosan elvékonyodnak.

### 3. AZ ÉRTÉKVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az Előzetes régészeti dokumentációhoz kapcsolódó értékvizsgálat során a beruházás által érintett területen, illetve annak 100 méteres pufferzónájában hat ismert régészeti lelőhelyet azonosítottunk, amelyből ötöt a beruházás közvetlenül érint. (A lelőhelyek sorszámozása megegyezik az ERD I. fázisban (Kutatási terv) használt ERD\_lelőhelyszámmal.)

Sorszám	Név	Nyilvántartási azonosító	Azonosítás alapja	Beruházás általi érintettség
13.	Dozmat – Csompatka-dűlő	29867	adattári gyűjtés, terepbejárás	pufferzónában érintett

18–19.	Torony – Másfeles-földek (összevont lelőhely)	39479	adattári gyűjtés, terepbejárás, geofizikai kutatás, próbafeltárás	beruházás által érintett
20.	Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő	43616	adattári gyűjtés, terepbejárás, geofizikai kutatás, próbafeltárás	beruházás által érintett
21.	Dozmat – Kárpáti tér	92795	adattári gyűjtés, terepbejárás	beruházás által érintett
22.	Dozmat – Muzsla forrás	92797	adattári gyűjtés	beruházás által érintett
36.	Dozmat – Római kori vízvezeték	68945	adattári gyűjtés, geofizikai kutatás, próbafeltárás	beruházás által érintett

Az azonosított régészeti lelőhelyek téradatait a Térképmelléletek, illetve térinformatikai állományok tartalmazzák.

#### 4. FELTÁRÁSI PROJEKTTERV

##### 4.1. A változtatási szándékok ismertetése

A tervezett beruházás paraméterei a műszaki tartalom, valamint a kivitelező adatszolgáltatása alapján kerülnek ismertetésre.

A Szombathely és környező települések árvízvédelmét szolgáló dozmati víztározó megépítése projekt keretében valósítják meg az Arany-patak magyarországi szakaszának mederkorrását, valamint építik meg Dozmat, Torony és Bucsu községek külterületének érintésével az árvízcsúcs-csökkentő tározót. A tározó főbb létesítményei: Arany-patak mederkorrekció, tározótér, állandó vizű tározó, anyagnyerőhely, oldaltöltés, völgyzárógát, árapasztó csatorna, leeresztő műtárgy, szerviz utak, vízrajzi létesítmények, 20kV-os légvezeték kiváltása.

Az Arany patak mederkorrekciójára a vízfolyás átjárhatósága miatt kerül sor. Ez a 8+140 – 8+650 km szelvények közötti szakaszt érinti, ahol új meder kialakítására kerül sor. A mederáthelyezés során tervezett beavatkozási mélység: –2,5–3,1 m.

Az állandó vizű tározó műtárgya a betonba rakott terméskő burkolatú árapasztó vápa, mely az oldaltöltés 0+045 szelvényébe kerül. Ennek feladata az árvízi tározó feltöltése, valamint a vápába épített betétpallós vízszintszabályozó segítségével szabályozható a tározó tó vízszintje. A tározó tó vízpótlása az Arany-patakából biztosítható, a 9+096 szelvényben tervezett duzzasztó műtárgy

segítségével. A duzzasztó műtárgy egyben hallépcsőként is üzemel. A duzzasztott vízből egy NA 400 mm méretű KG-PVC cső anyagú tápcsatorna által vezetjük ki a vizet, melynek hossza 484 m. Az Arany-patak mederkorrekciója és az állandó vizű tó között 530 m hosszú, 3 m koronaszélességű oldaltöltés épül.

A kijelölt anyagyerőhely az állandó vizű tározótérben, az Arany-patak bal partján, a völgyzáró gát felett lévő szántón, a 8+180 – 8+500 szelvények között kerül kialakításra. Az anyagyerőhely lemélyített területe ideális a tó kialakítására. Beavatkozási mélység: tó: –1–2 m, anyagyerőhely: –2,5–3,5 m.

A belterületek közelsége miatt az árapasztás maximális biztonságossága érdekében egy terméskő burkolatú vész-árapasztó vápa és hozzá csatlakozó árapasztó csatorna készül. A vész-árapasztó vápa szélessége 8,0 m, rézsúhajlása az átjárhatóság érdekében 1:10. A csatlakozó árapasztó csatorna fenékszélessége 4,0 m, rézsúhajlása 1:4.

A tározó tó leürítése egy  $\varnothing$  80 cm méretű leeresztő zsilipes műtárgy segítségével biztosítható. A leeresztő műtárgy területén a kivitelezési mélység –6 m (szádlemez alsó síkja), míg a szádolt területen kívül kb. –4,5 m.

A tározó töltésének megközelítéshez közúti útcsatlakozás kiépítésével 149 m hosszú, 4 m széles út építése szükséges. Az útcsatlakozástól 20 m hosszán aszfalt burkolattal, a további szakaszon zúzottkő megerősítést kap. A völgyzárógát mentett oldalán 265 m hosszú, 3 m széles zúzottkővel megerősített út készül.

A tározóteret az alábbi közművek érintik: telefon földkábel, ivóvízvezeték, elektromos légvezeték.

#### Főbb műszaki paraméterek:

##### Tározótér:

árvízi térfogata: 1,13 millió m<sup>3</sup>

előntött felülete: 44,1 ha

max. árvízszint: 244,00 mBf.

##### Állandó vizű tározó:

Vízfelület: 7,2 ha

Tározott víztömeg: 112 000 m<sup>3</sup>

Üzemi vízszint: 239,80 mBf

Elhelyezés: Arany-patak 8+150 – 8+700 kmsz. között, a patak jobb partján.

Völgyzárógát:

szelvény száma: Arany patak 8+142 km

hossza: 421 m

koronaszélessége: 4,0 m

koronaszintje: 245,65 mBf.

legnagyobb magassága: 7,80 m

gátszerkezete: homogén agyagos föld anyagú

vízoldali rézsűhajlása: összetett rézsű 1:3 és 1:2,5

mentett oldali rézsűhajlás: 1:2

Leeresztő műtárgy:

síktáblás, szabályozható zsilip nyílása: 2 x 1,80 x 2,10 m

csatlakozó leeresztő csatorna mérete: 2 x NA 2,20 m vasbeton ROCLA cső

leeresztő csatorna hossza: 35,00 m

leeresztő csatorna fenékesése: 3,0 ‰

leeresztő csatorna küszöbszintje: 234,85 mBf.

A kivitelezési munkák során szükségessé válik a humuszos talaj letermelése. A humuszgazdálkodási talajvédelmi terv alapján a változtatással érintett területen ennek vastagsága 20 cm.

#### **4.2. Örökségvédelmi hatáselemzés, örökségvédelmi hatáscsökkentő javaslatok**

A tervezett beruházás veszélyezteti a régészeti örökségvédelem, az ERD készítésével összefüggésben előkerült elemeit.

A Kötv. 7/A. § szerint a régészeti örökség védelme kiterjed a régészeti örökség megőrzésére, továbbá a Kötv. 11. § (2) alapján, a nyilvántartott lelőhelyek általános védelem alatt állnak. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni, a védelemre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenni (Kötv. 10. §). A Kötv. 19. § (2) alapján, a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

A Kötv. 22. § (1) alapján, a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző

régészeti feltárást kell végezni. Az örökségvédelmi intézkedésekre vonatkozó javaslatok kidolgozása során a Kötv. 22. §-ban foglalt szempontokat kell figyelembe venni.

Az Előzetes régészeti dokumentációhoz kapcsolódó régészeti vizsgálatok során megállapítottuk, hogy a beruházás öt ismert régészeti lelőhelyet érint:

**ERD\_18–19. Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479),**

**ERD\_20. Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő (43616),**

**ERD\_21. Dozmat – Kárpáti tér (92795),**

**ERD\_22. Dozmat – Muzsla-forrás (92797),**

**ERD\_36. Dozmat – Római kori vízvezeték (68945),**

valamint további egyet veszélyeztet:

**ERD\_13. Dozmat – Csompatka-dűlő (29867).**

A régészeti értékvizsgálat során megállapítható, hogy a tervezett víztározó és a hozzá kapcsolódó műtárgyak kivitelezése érinti az ERD\_18–19. Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479), az ERD\_20. Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő (43616), az ERD\_21. Dozmat – Kárpáti tér (92795), az ERD\_22. Dozmat – Muzsla-forrás (92797) és az ERD\_36. Dozmat – Római kori vízvezeték (68945) lelőhelyeket.

A beavatkozás mértékéből adódóan az ERD\_18–19. Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479) kijelölt területén (a terepbejárás, geofizikai kutatás és próbafeltárás eredményeinek figyelembe vételével) a javasolt örökségvédelmi intézkedés a Kötv. 22. § 3c) alapján teljes felületű feltárás. A teljes felületű feltárássra javasolt területet a beruházás az alábbi pontokon érinti: mederáthelyezés, állandó vizű tó, anyagnyerőhely, oldaltöltés, völgyzáró gát, vészárapasztó vápa, leeresztő műtárgy. Ezen objektumok kivitelezési mélysége meghaladja a régészeti jelenségek próbafeltárás során megállapított jelentkezési mélységét, ezáltal veszélyezteti azokat.

Az ERD\_18–19. Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479) lelőhely teljes felületű feltárás keretében fel nem tárt, de a kivitelezéssel vagy humuszmentéssel érintett részein a javasolt örökségvédelmi intézkedés a Kötv. 22. § 3a) alapján régészeti megfigyelés. A régészeti megfigyelésre javasolt terület a beruházás során kialakított szervizutak és az

azokat kísérő csapadékvíz-elvezető árkok helye, valamint a kivitelezéssel nem érintett, de humuszmentésre előírt területek. A változó domborzati viszonyok között számolni kell azzal, hogy a kivitelezés vagy a humuszolás mélysége eléri a régészeti jelenségek jelentkezési szintjét.

A próbafeltárás során az ERD\_20. Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő (43616), valamint az ERD\_36. Dozmat – Római kori vízvezeték (68945) lelőhelyeken kinyitott kutatóárkok régészeti negatívnak bizonyultak. Ezen lelőhelyek területén a javasolt örökségvédelmi intézkedés a Kötv. 22. § 3a) alapján régészeti megfigyelés.

A próbafeltárással nem kutatott ERD\_21. Dozmat – Kárpáti tér (92795) és ERD\_22. Dozmat – Muzsla-forrás (92797) lelőhelyekre a javasolt örökségvédelmi intézkedés a Kötv. 22. § a) alapján szintén régészeti megfigyelés.

A Korm. R. 43. § (3) alapján a kivitelezés során a földmunkákkal érintett, és egyéb feltérési módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani. A Korm. R. 35. § (1) alapján amennyiben a beruházás földmunkái során régészeti jelenség kerül elő – legalább a beruházási földmunkával érintett mélységig – azt régészeti megfigyelés keretében végzett bontómunka során kell feltárni. Ennek megfelelően régészeti jelenségek előkerülése esetén a földmunkák csak a szükséges régészeti bontómunka elvégzése és a jelenségek dokumentálása után folytathatóak. A Korm. R. 35. § (2) alapján az (1) bekezdés szerinti régészeti bontómunka megkezdését a Korm. R. 7. mellékletében meghatározott adattartalommal a hatóságnak be kell jelenteni.

A Korm. R. 46. § (1) alapján amennyiben a feltárás során eredeti összefüggéseiben megmaradt régészeti emlék kerül elő, erről a feltárást végző szerv három napon belül köteles bejelenteni a hatóságnak, valamint megelőző feltárás esetén értesíti a beruházót. A bejelentett régészeti emlék megtartására a feltárást végző intézmény javaslatot tehet a hatóságnak.

A Korm. R. 46. § (2) alapján az (1) bekezdés szerint bejelentett régészeti emlék kezeléséről, helyszíni megtartásáról és a szükséges állagmegőrző intézkedésekről a bejelentés kézhezvételétől számított tizenöt napon belül a hatóság helyszíni szemle alapján dönt.

A Kötv. 23/E. § (5) értelmében a nagyberuházás megvalósítása esetén a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhető. Ezért a beruházás tervezett földmunkái által érintett, ismert régészeti lelőhelyen kívül eső területeken az örökségvédelmi javaslat régészeti megfigyelés.

A beruházás méretéhez képest kis területen elvégzett próbafeltárás, valamint a domborzat változatossága miatt a beruházás által érintett lelőhelyek kiterjedése jelenleg nem tisztázott. Ebből fakadóan feltételezhetjük, hogy az ismert lelőhely poligonokon kívül régészeti jelenségek bukkannak fel.

A régészeti megfigyelés során egyenes élű, iszapoló kanalas munkagép alkalmazását javasoljuk.

A régészeti bontómunka valós költségének kiszámolása a valós teljesítmény (kibontott terület mérete) alapján, utólagos elszámolással történik. Az ERD és a Feltárási projektterv, valamint a megbízói (kivitelezői) adatszolgáltatás alapján kalkulált keretösszeget a megbízó (beruházó vagy kivitelező) és az illetékes intézmény között kötött szerződésben kell rögzíteni. A pénzügyi teljesítés utólagos elszámolással a valós, megbízó által igazolt teljesítés (munkaórák) arányában történik.

A javaslat térképi ábrázolása az Előzetes régészeti dokumentációhoz kapcsolódó Térképmelléklet mappában található.

Sorszám	Lelőhely neve	Nyilvántartási szám	Javasolt intézkedés
18–19.	Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely)	39479	<i>teljes területű feltárás</i>
			<i>régészeti megfigyelés</i>
20.	Dozmat – Kastélyhelyi- dűlő	43616	<i>régészeti megfigyelés</i>
21.	Dozmat – Kárpáti tér	92795	<i>régészeti megfigyelés</i>
22.	Dozmat – Muzsla-forrás	92797	<i>régészeti megfigyelés</i>
36.	Dozmat – Római kori vízvezeték	68945	<i>régészeti megfigyelés</i>

Az ERD és a Feltárási projektterv, valamint a megbízói (kivitelezői) adatszolgáltatás alapján kalkulált keretösszeget a megbízó (beruházó vagy kivitelező) és az illetékes intézmény között

kötött szerződésben kell rögzíteni. A pénzügyi teljesítés utólagos elszámolással a valós, megbízó által igazolt teljesítés (munkaórák) arányában történik.

### 4.3. A javasolt örökségvédelmi intézkedések költség- és időkalkulációja

#### 4.3.1. Régészeti lelőhelyeken

Az elvégzett vizsgálatok alapján a beruházás által érintett területen a következő régészeti lelőhely található:

Sor- szám	Régészeti lelőhely neve	Megelőző feltárás javasolt módja	Idővonzat	Nettó egységár***	Érintett terület nagysága	Kalkulált nettó keretösszeg
18– 19.	Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479)	teljes felületű feltárás	max. 30 régészeti munkavégzésre alkalmas nap*	3150 Ft/m <sup>2</sup>	27 917 m <sup>2</sup>	87 938 550 Ft
		régészeti megfigyelés	50 óra**	8000 Ft/óra, de legalább 36.000 Ft/nap	20 139 m <sup>2</sup>	400 000 Ft
20.	Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő (43616)	régészeti megfigyelés	30 óra**	8000 Ft/óra, de legalább 36.000 Ft/nap	6 543 m <sup>2</sup>	240 000 Ft
21.	Dozmat – Kárpáti tér (92795)	régészeti megfigyelés	10 óra**	8000 Ft/óra, de legalább 36.000 Ft/nap	391 m <sup>2</sup>	80 000 Ft
22.	Dozmat – Muzsla-forrás (92797)	régészeti megfigyelés	10 óra**	8000 Ft/óra, de legalább 36.000 Ft/nap	195 m <sup>2</sup>	80 000 Ft
36.	Dozmat – Római kori vízvezeték (68945)	régészeti megfigyelés	50 óra**	8000 Ft/óra, de legalább 36.000 Ft/nap	4857 m <sup>2</sup>	400 000 Ft

\* Teljes felületű feltárás esetén a feltárás időtartama a feltárás céljára a beruházótól a földmunkával érintett munkaterületnek vagy régészeti területi szakasznak régészeti munkavégzésre alkalmas állapotban, állapotörögztető jegyzőkönyvvel történő átvételétől számított legfeljebb 30 – régészeti feltárás elvégzésére jogszabályban (Korm. R. 34. § 3.) meghatározottak szerint alkalmas – nap. Azonban a beruházó és az akkreditált intézmény ennél hosszabb időtartamban is megállapodhat. A teljes felületű feltáráshoz kapcsolódó gépi földmunka időtartama a teljes felületű feltárás időtartamába nem számít bele, a Kötv. 23/F. § (3) alapján.

\*\* A megrendelővel történt előzetes egyeztetés alapján becsült idővonzat.

\*\*\* A Kötv. 19. § (4) alapján, a Korm. R. 8. mellékletében meghatározott hatósági egységárak szerint.

#### 4.3.2. Földmunkákkal érintett, egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területeken

A Korm. R. 43. § (3) alapján a kivitelezés során a földmunkákkal érintett, és egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani.

Ennek tervezése során, mind a beruházónak (kivitelezőnek), mind a régészeti megfigyelést végző szakembernek, intézménynek fel kell készülni a földmunkák során előkerülő régészeti jelenségek szakszerű feltárására, dokumentálására. Mindez egyrészt jelentősen lassíthatja a kivitelezés ütemét, a régészeti jelenségek feltárásáig és teljes körű dokumentálásáig az érintett helyszíneken a földmunkákat fel kell függeszteni.

Régészeti megfigyelés mellett végzett földmunkák tervezett idővonzata (munkaóra)*	Nettó egységár**	Kalkulált nettó keretösszeg
450 óra	8000 Ft/óra, de min. 36.000 Ft/nap	3 600 000 Ft

\* A megrendelővel történt egyeztetés alapján becsült idővonzat

\*\*Kötv. 19. § (1) alapján, a Korm. R. 8. mellékletében meghatározott hatósági egységárak szerint

#### 4.3.3. Régészeti megfigyelés keretében végzett bontómunka

Amennyiben a régészeti megfigyelés során a régészeti dokumentálás régészeti bontómunkát igényel:

Eljárás	Érintett terület	Nettó egységár*	Idővonzat
Régészeti megfigyelés keretében végzett bontómunka	nem kalkulálható	3150 Ft/m <sup>2</sup>	előkerülő jelenségektől függően

\*Kötv. 19. § (4) alapján, a Korm. R. 8. mellékletében meghatározott hatósági egységárak szerint

#### 4.4. Régészeti költségek összesen

Teljes felületű megelőző feltárás nettó költsége	87 938 550 Ft
Régészeti megfigyelés kalkulált nettó keretösszege	4 800 000 Ft
A földmunkák régészeti megfigyelése során előkerülő lelőhelyeken szükséges bontómunka összege	nem kalkulálható
<b>Az előzetesen kalkulált nettó költség összesen:</b>	<b>nem kalkulálható</b>

A feltüntetett, becsült idővonzat és az ebből kalkulált költségek a megrendelő adatszolgáltatásán és a Megrendelővel történt előzetes egyeztetésen alapulnak.

A Kötv. 23/F. § (9) bekezdése alapján a teljes felületű feltárás költségei nem haladhatják meg a beruházás teljes bekerülési költségének 1 százalékát, kivéve, ha a beruházó ennél magasabb összeg megfizetését vállalja. Az összeg tartalmazza a teljes felületű feltárás terepi munkavégzésén túl – beleértve a feltárás munkafeltételei biztosítását is – a jogszabályban

meghatározott tartalmú dokumentálás és az elsődleges leletfeldolgozás, valamint a végleges leletbefogadás költségeit. Jelen ERD tárgyát képező projekt esetében (a beruházó nyilatkozata alapján) a beruházás teljes bekerülési költségének 1 %-a br. 15 026 488 Ft. A maximált hatósági egységárak alapján, a teljes felületű feltárás becsült költsége (87 938 550 Ft) és a törvény által előírt költségkorlát (15 026 488 Ft) között jelentős különbség van, ezért a beruházónak és a feladatellátásra kijelölt intézmény számára javasoljuk, olyan kompromisszumos megoldás keresését, amely biztosítja régészeti emlékek megfelelő szakmai színvonalon történő feltárását. A végleges költségbecslést a kivitelezési adatok pontosítása (földmunkák munkaóraigénye) után lehet elvégezni a megbízói adatszolgáltatás alapján. Az Előzetes régészeti dokumentáció, valamint a megbízói (kivitelezői) adatszolgáltatás alapján kalkulált keretösszeget a megbízó (beruházó vagy kivitelező) és a 4.5 pontban megjelölt feladatvégző intézmény között kötött (Kötv. 19. § (3) által előírt) szerződésben kell rögzíteni. A pénzügyi teljesítés utólagos elszámolással, a valós, megbízó által igazolt teljesítés arányában történik.

A régészeti megfigyelés és ennek keretében végzett bontómunka időigényét alapvetően a földmunkák munkaóraigénye és az előkerülő régészeti jelenségek intenzitása és jellege határozza meg.

#### **4.5. A régészeti feladatellátásra kijelölt intézmény megjelölése**

A Kötv. 23/E. § (2) bekezdése alapján, a nagyberuházást megelőző feltárás, illetve nagyberuházáshoz kapcsolódó régészeti megfigyelés esetén a Magyar Nemzeti Múzeum a beruházó szerződéskötési szándékáról, annak kézhezvételét követő 5 napon belül értesíti a nagyberuházás megelőző feltárásának elvégzésére jogosult intézményt és koordinálja a szerződéskötést.

**A Kötv. 23/E. § (2a) bekezdése alapján a nagyberuházást megelőző feltárást a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum, jelen esetben a Savaria Múzeum (9700 Szombathely, Kisfaludy Sándor utca 9.) végezheti jogszabályban meghatározottak szerint.**

A Kötv. 22. § (11) bekezdés alapján a megelőző feltárássra vonatkozó szerződést a feltárássra jogosult intézménynek és a beruházónak a jogszabályban meghatározott adattartalomnak a beruházó által történő rendelkezésre bocsátásától számított 15 napon belül kell megkötni.

A Kötv. 23/E. § (4) bekezdés alapján, ha a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum a megelőző feltárássra vonatkozó szerződést a 22. § (11) bekezdésében meghatározott 15 napos határidőn belül nem köti meg, akkor a Magyar Nemzeti Múzeum gondoskodik a régészeti feladatellátás elvégzéséről.

*Szombathely, 2018. május 17.*



.....  
*Eszes Adrienn*  
*régész*

***Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft.***

457200.0000

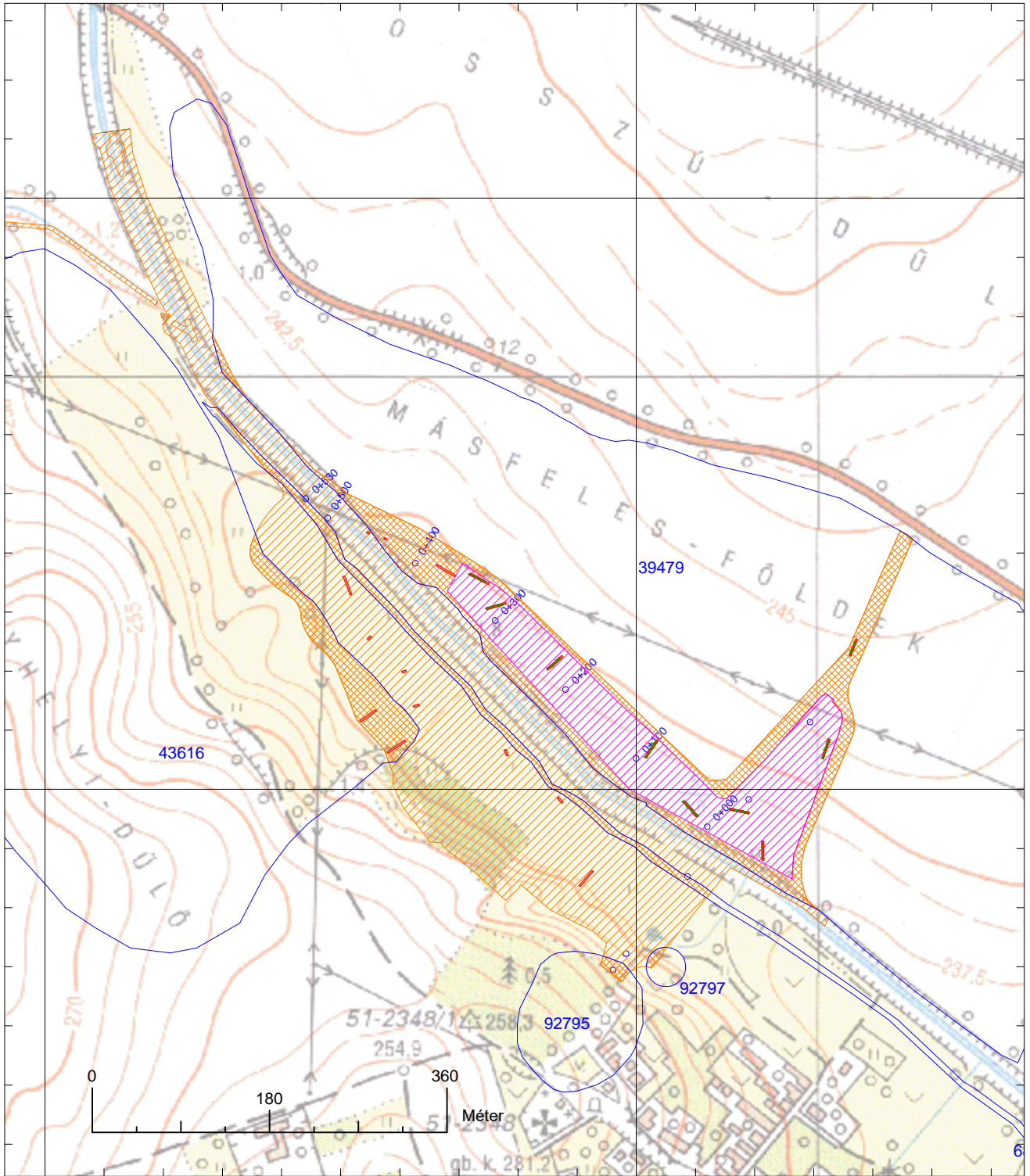
457800.0000

214200.0000

214200.0000

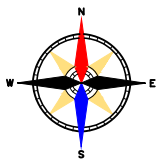
213600.0000

213600.0000



457200.0000

457800.0000



## ÁTNÉZETI TÉRKÉP örökségvédelmi javaslat

	Lelőhely határvonala
	Régészeti megfigyelés, régészeti lelőhely területén
	Régészeti megfigyelés
	Megvalósult, régészeti negatív kutatóárok
	Megvalósult, régészeti pozitív kutatóárok
	Teljes felületű régészeti feltárás

	BUDAVÁRI INGATLANFEJLESZTŐ ÉS ÜZEMELTETŐ NONPROFIT KFT.	Ásatásvezető: <b>Kiss Péter</b>
Régészeti feltárást végző intézmény:	SAVARIA MEGYEI HATÓKÖRŰ VÁROSI MÚZEUM	Szakmai felelős: <b>Eszes Adrienn</b>
Lépték: <b>M = 1:6000</b>	Szombathely és környező települések árvízvédelmét szolgáló dozmati víztározó megépítése (ennek keretében a Dozmati árvízcsúcs-csökkentő tározó) <b>ERD 2018</b>	Megrendelő: <b>MELIORÁCIÓS ÉS REKULTIVÁCIÓS KFT.</b>
Térképlapok száma: 51-231		Rajz készítésének dátuma: 2018. 05. 18.
Vetületi rendszer: Egységes Országos Vetület		Projekt kód: 401136
Magassági alapszint: Balti alapszint		Oldalszám: 1.1
Geodézia és térinformatika: BUDAVÁRI INGATLANFEJLESZTŐ ÉS ÜZEMELTETŐ NONPROFIT KFT. SAVARIA MÚZEUM		

## Telepítési tanulmányterv

---

## **FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

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

### DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ KIEGÉSZÍTÉS, HIÁNYPÓTLÁS

#### **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.

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

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.*

#### **Főépítész vélemény, javaslat kiegészítés a módosításhoz**

A tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területekre, tervezési feladatra és annak Dozmat község település összefüggéseire készített telepítési tanulmányterv készítését kérem.

Az újR. 7. § (5) bekezdése alapján a megalapozó és alátámasztó munkarész 7 évnél régebbi, így a felhasználhatósága nem lehetséges az érintett eljárás során. A módosítással érintett területek kapcsán teljeskörű megalapozó és alátámasztó vizsgálat készítése szükséges a tervezési célmegvalósíthatósága érdekében.

Az újR. 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmának meghatározás a feladat és a cél megvalósíthatósága értelmében a 7. melléklet figyelembevételével kerül meghatározásra.

A telepítési tanulmányterv a fejlesztéssel érintett területek vonatkozásában s részletes helyszínrajz tartalmazza:

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- beépítési javaslatot
- zöldterületet

Felsőcsatár, 2024. június 21.



**Sebrek Zsuzsanna**

okl. építésztervező művész

települési főépítész

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítészeti bizonyítvány szám: I/10/2017



## III/1. Településszerkezeti tervet határozati javaslata

**Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete** /2026. ( . ) 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 66/2023. (IX.26.), 84/2024.(XI.14.) és a 104/2025.(XI.27.) számú képviselő-testületi határozatok, mint településfejlesztési döntések figyelembevételével 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 kiegészítéssel módosul.
3. A Határozat 3. melléklete (változások ütemezése) jelen határozat 3. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
4. A Határozat 4. melléklete (területrendezési tervvel való összhang igazolása) jelen határozat 4. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
5. A Határozat 5. melléklete (biológiai aktivitásérték számítása) jelen határozat 5. melléklete szerint kiegészítéssel módosul.
6. A Határozat 6. melléklete – területi mérleg a 6. melléklet szerint kiegészítéssel módosul.

Határidő: 2026

Felelős: Simon Balázs polgármester

K.m.f.

(: **Simon Balázs** :)  
polgármester

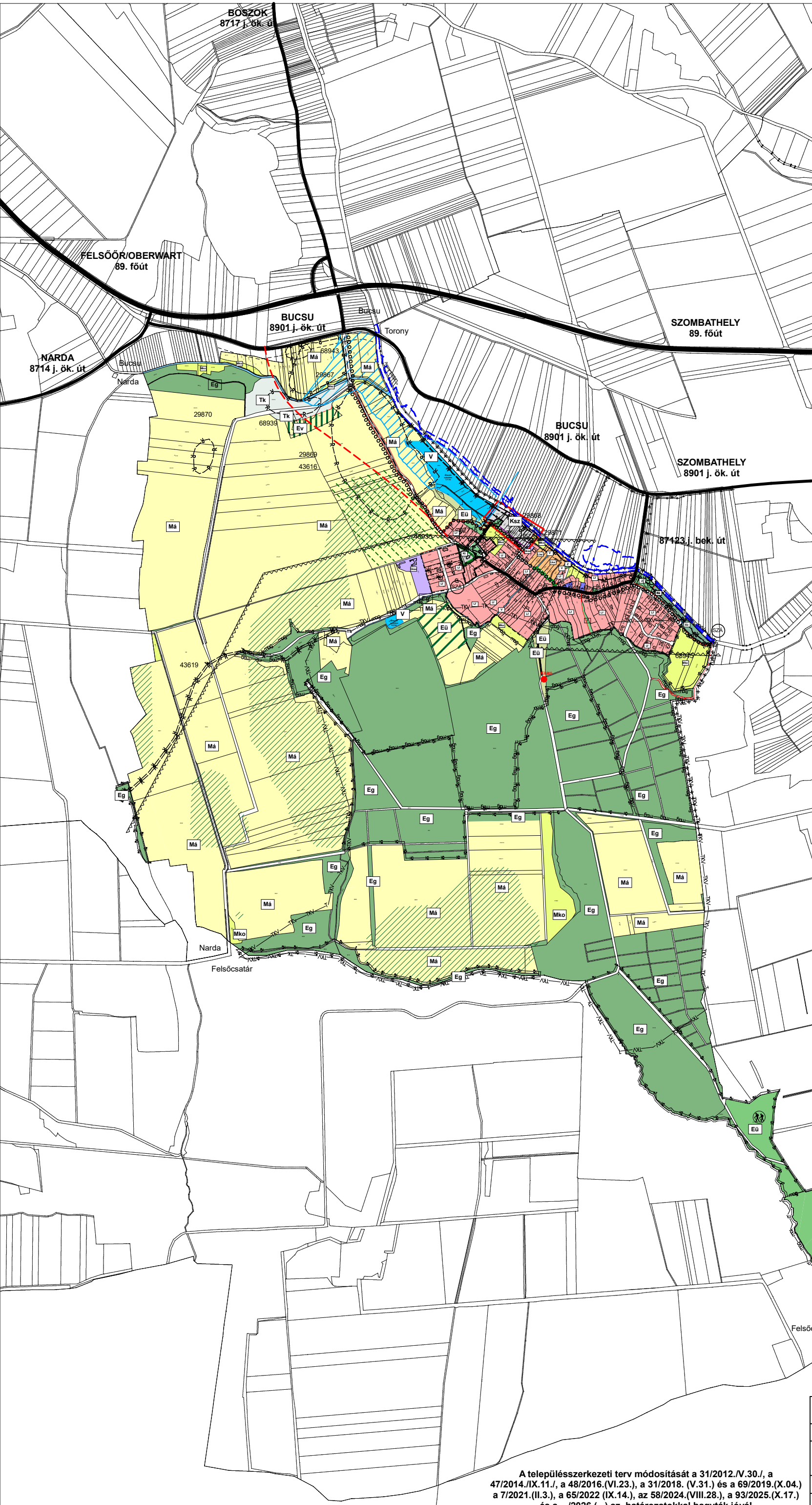
(: **Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter**:)  
jegyző

A kivonat hitelül:

Dozmat, 2026

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

1. melléklet településszerkezeti tervlap



	Meglévő	Tervezett
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	Lke	
FALUSIAS LAKÓTERÜLET	Lf	
TELEPÜLKÖZPONT VEGYES TERÜLET	Vt	
KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET	Gksz	
KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ	Kt	
KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐS	Ksz	
BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
ZÖLDTERÜLET	Z	
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZÁNTÓ)	Má	
KORLÁTOZOTT FUNKCIÓJÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (GYEP, RÉT, LEGELŐ)	Mko	
KÖZJÓLÉTI ERDŐ	Eü	Eü
GAZDASÁGI ERDŐ	Eg	
TÁVLATI GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET		
VÉDERDŐ	Ev	EV
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET /MOCSÁR/	Tk	
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	V	
KÖZMŰ TERÜLET		
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET		
ÖSSZEKÖTŐ ÚT		
TERVEZETT TELEPÜLKÖZŐI ÚT		
VAS MEGYEI TRT ÁLTAL TERVEZETT FŐÚT (ÚJ NYOMVONAL)		
VAS MEGYEI TRT ÁLTAL JAVASOLT MELLÉKÚT		
KERÉKPÁROS ÚT		
GYALOGÚT		
BELTERÜLET HATÁRA		
VÉDŐTÁVOLSÁG		
FELSZÍNIVÍZ VÉDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA		
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE		
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLET ÖVEZETE		
TÁJÉPVÉDELMI ÖVEZET TERÜLETE (9/2013. (VI.14.) MvM rendelet)		
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet)		
HULLÁMTÉR, NYÍLT ÁRTÉR, ÁRVÍZI ELŐNTÉS HATÁR		
SZENNYVÍZ VEZETÉK		
VÍZVEZETÉK		
NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK		
MŰEMLEKI KÖRNYEZET		
JAVASOLT HELYI TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA		
MŰEMLEK	M	
HELYI VÉDELEM	H	
EGYHÁZ		
SPORT, KIRÁNDULÓHELY		
TEMETŐ		
SZENNYVÍZ ÁTEMELŐ		
MEGKUTATOTT ÁSVÁNYVAGYON HATÁRA /Torony I. és II. lignitterület/		
BIOLOGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKSZÁMÁRA ALAPJÁN TÁJÉPVÉDELMI ÖVEZET		

1. melléklet a .../2026. (...) számú határozathoz  
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

<b>MODULOR</b>		TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT 9700 SZOMBATHELY, SZENT FLORIÁN KRT. 2. TEL: 94/509-244 modulor.gergye@t-online.hu	
MEGBÍZÓ:	DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
RAJZ MEGNEVE:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		
FELELŐS TERVEZŐ:	GERGYE PÉTER	TT/18 - 0204	MÉRÉRTÁNY: M 1: 20 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:		MSZ: 015/2023.	RSZ: 1-M/2020.
		DÁTUM: 2026. FEBR.	

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.), az 58/2024.(VIII.28.), a 93/2025.(X.17.) és a .../2026.(...) sz. határozatokkal hagyták jóvá!

2. melléklet /2026. ( ) számú Képviselő-testületi határozathoz

## 2. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### *Területhasználati változások*

#### Közlekedési terület kijelölése

e) A Ksz jelű területet feltáró 154 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik. A változás során különleges szabadidős területből közlekedési terület kerül kijelölésre 1345 m<sup>2</sup> nagyságban a 184 hrsz út kiszélesítése érdekében.

3. melléklet /2026. ( ) számú Képviselő-testületi határozathoz

## 3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

#### **Rövidtávon megvalósuló változások:**


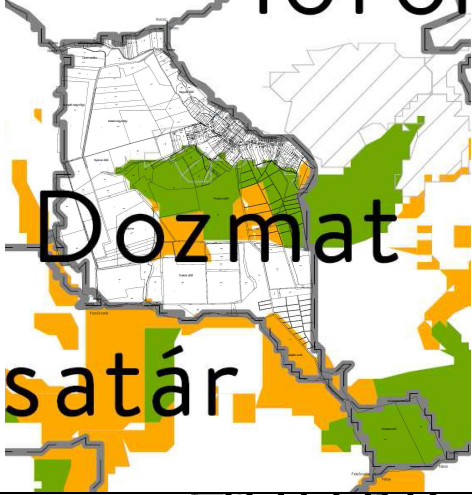

A szerkezeti terv és a helyi építési szabályozás elfogadása lehetőséget teremt a koncepcióban kijelölt célok építési szabályozási előírások mentén történő megvalósítására.

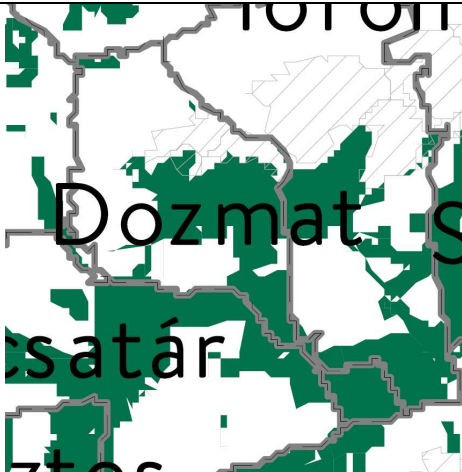


4. számú melléklet /2026. ( ) számú Képviselő-testületi határozathoz

#### 4. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

##### a.) Országos Területrendezési Tervvel

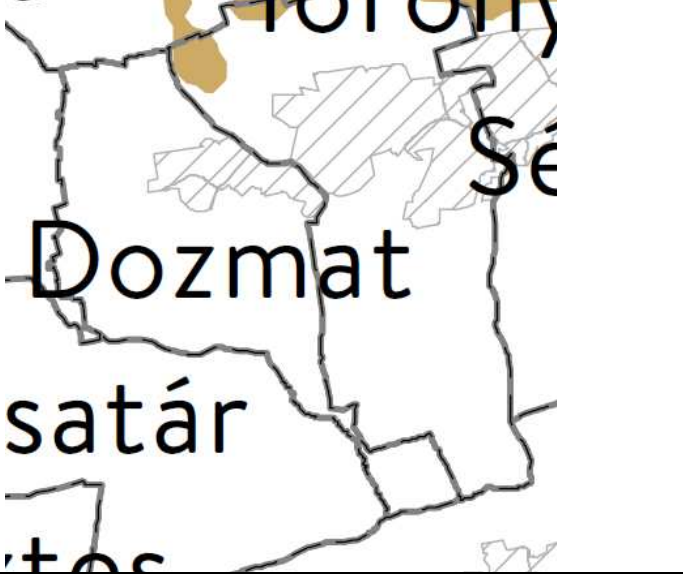
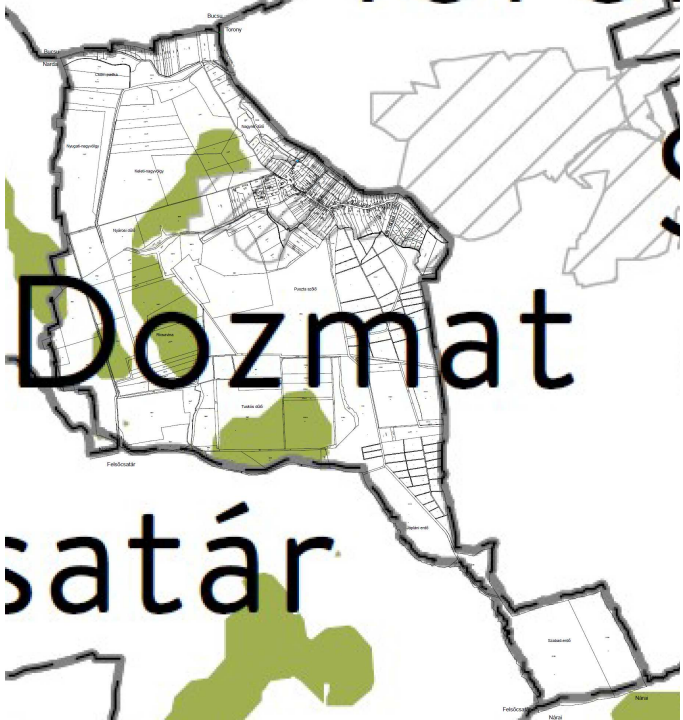
Az Országos Területrendezési Tervről (MATrT) szóló, törvény több vonatkozásban is érinti Dozmatot.

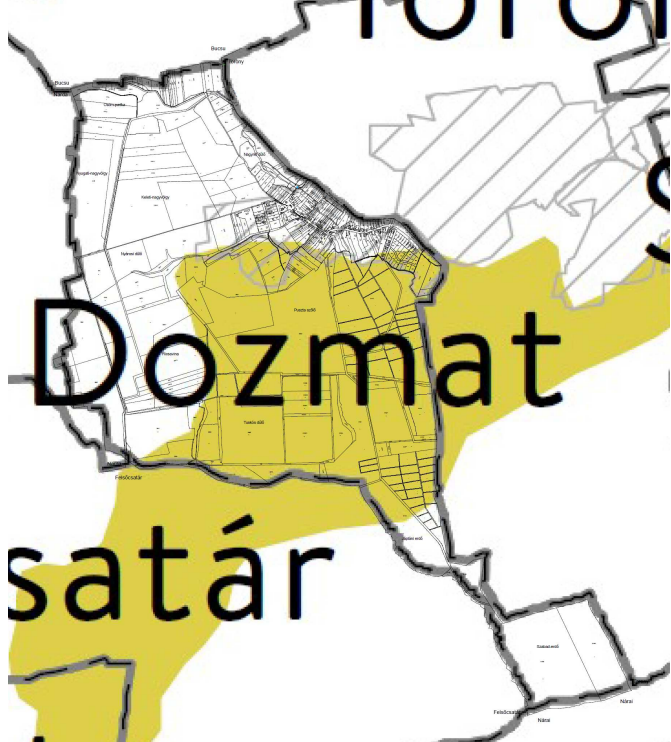

A MaTrT Dozmatot érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Települési térséget érint	
Ökológiai hálózat magterület övezet	Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó terület övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat pufferterület övezete	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		Módosuló településszerkezeti terv (2026.)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	88,29	54,63 ha	61,88	54,63 ha	61,88
Erdőgazdálkodási térség	457,85 ha	439,53 ha	95,99 %	439,53 ha	95,99 %
Mezőgazdasági térség	307,36 ha	241,89 ha	78,69 %	241,89 ha	78,69 %
Vízgazdálkodási térség	0,67 ha	18,05 ha	122 %	18,05 ha	122 %

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

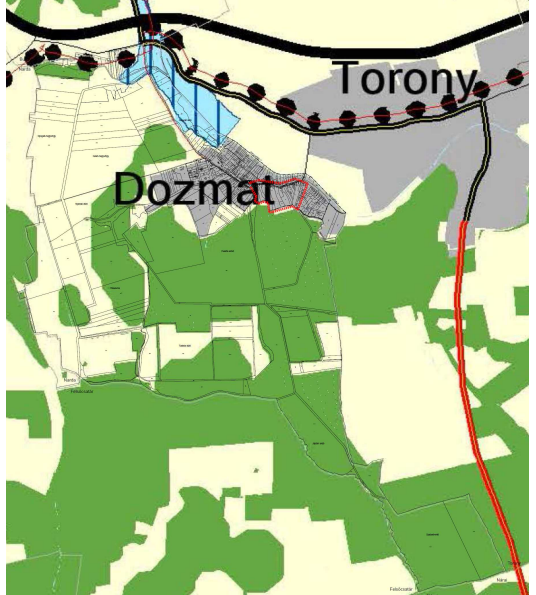
Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	- ha	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	107,72 ha	

<p>Tájképvédelmi terület övezete</p>	<p>A 37/11 hrsz tervezési terület környezetét érinti, illetve egyes kialakult falusias lakóterületet érint a belterület déli részén.</p>	<p>307,73 ha</p>	
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p>		

Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	
VTT-tározók 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	

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*

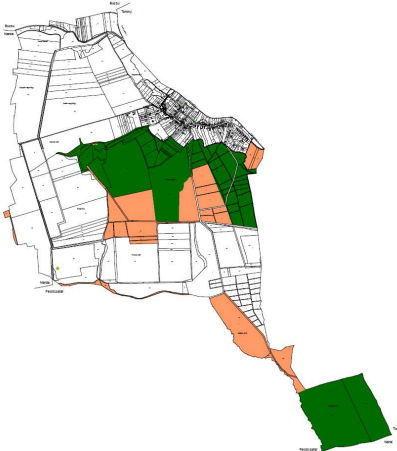
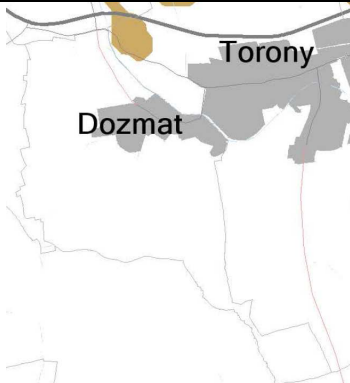
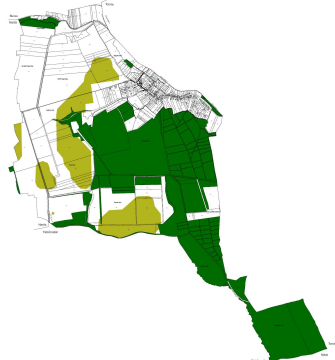
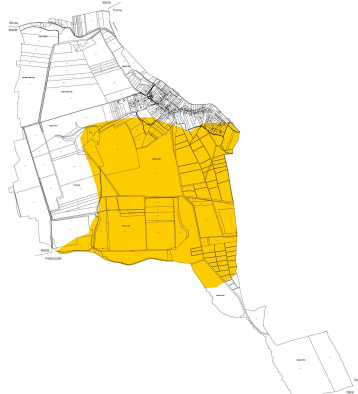
*2.3. Dozmat - 8717 j. út*

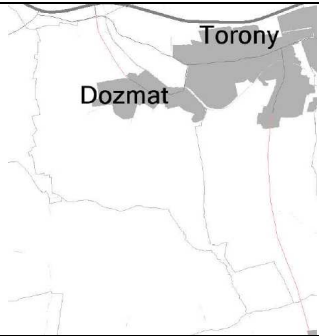
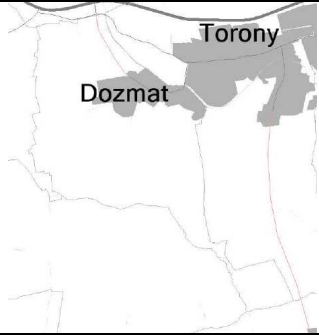
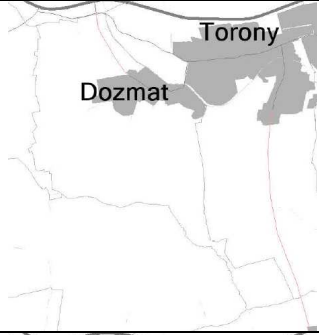
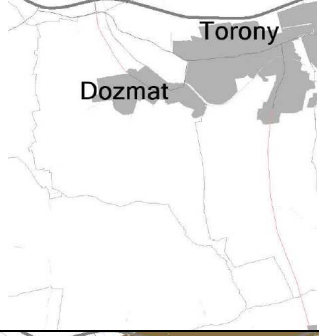

*1.11. 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőségek*





*1.11.1. Meglévő 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó Dozmati tározó Arany-patak Dozmat, Torony, Bucsú*

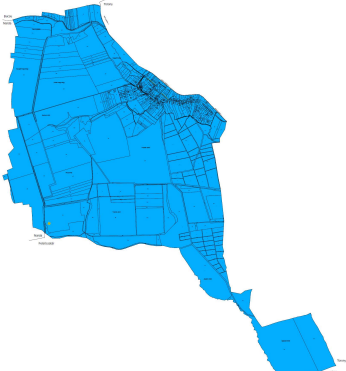
### Megyei övezetek

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (ETÉR téradatok felhasználásával)
Ökológiai magterület övezet	hálózat	Nem érinti	
Ökológiai ökológiai folyosó terület övezete	hálózat	Nem érinti	
Ökológiai puffertérület övezete	hálózat	Nem érinti	
Kiváló adottságú övezete	termőhelyi szántók	Nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem érinti	
Erdők övezete		Nem érinti	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	javasolt	Nem érinti.	
Tájképvédelmi övezete	terület	A 37/11 hrsz tervezési terület környezetét érinti, illetve egyes kialakult falusias lakóterületet érint a belterület déli részén.	

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

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	

Vízátározási 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

Vízátározási fejlesztések támogatott célterületének övezete.

Térségi övezet neve	VTrT övezeti terv	Településszerkezeti terv	
		ha	%
Települési térség	88,29	54,63 ha	61,88
Erdőgazdálkodási térség	457,85 ha	439,53 ha	95,99 %
Mezőgazdasági térség	307,36 ha	241,89 ha	78,69 %
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 puffterületének 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 13. számú módosítása  
Véleményezési tervdokumentáció

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

5. melléklet /2026. ( ) számú Képviselő-testületi határozathoz

<b>Területi mérleg az új kertvárosias lakóterület, a különleges szabadidős területet, általános mezőgazdasági területet érintő területfelhasználás változásokról</b>			
<b>Területfelhasználás</b>	<b>Jelenlegi területfelhasználás (ha)</b>	<b>Tervezett területfelhasználás (ha)</b>	<b>Változás mértéke (ha)</b>
Ksz Különleges szabadidős terület	2,1139 ha	1,9794 ha	-0,1345
Közlekedési terület	13,5912 ha	13,7257 ha	+0,1345
Összesen:			+/- 0

## **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 2026. ülése**

**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.

3.§ Az Lf jelű falusias lakóterületek előírása változik az elhelyezhető lakás rendeltetések számának szigorításával.

4.§ A különleges szabadidős terület esetében az építési övezet jele „Ke-sz” helyett a szabályozási terven lévő „Ksz” építési övezetre kerül javításra. Az építési övezetben az elhelyezhető rendeltetések meghatározása megtörtént.

5.§ A Rendelet melléklete a módosított belterület szabályozási tervlap, módosított külterület szabályozási tervlap és a 4. melléklet kiegészített táblázata kerül cserélésre.

6.§-14.§ A TKR Rendelet előírásával és annak mellékleteivel kiegészül a helyi építési szabályzat mellékleteinek rendszere.

15-16.§ A mellékletek közül az 1. melléklet, a 3. melléklet kerül cserélésre, az új 5.-8. mellékletek pedig beemelésre.

17.§-18.§ Záró és hatályba léptető rendelkezések.

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

Dozmat, 2026.

(: Simon Balázs :)  
polgármester

(: Dr. Gombosné 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**

[1] A rendelet megalkotásának célja az építés dozmati helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Dozmat Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Dozmat község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Dozmat község, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[2] Dozmat Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

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

„Dozmat Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

#### **2. §**

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet az I. Fejezetét megelőzően a következő részcímmel egészül ki:

„ELSŐ RÉSZ  
Helyi építési szabályzat”

3. §

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az Lf jelű lakóterületen az alábbi épületek és építmények helyezhetők el:)*

„a) 1500 m<sup>2</sup> teleknagyságig 1 lakóépületben maximálisan 1 lakás, 1501 m<sup>2</sup> feletti telek esetében maximálisan 1 épületben 2 lakás, vagy 1-1 épületben, 1-1 lakás, tehát összesen 2 lakóegység alakítható ki.”

4. §

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdés i) és j) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*[Az (3) bekezdés b.) szerinti területfelhasználási egységben a terület építési használatának kötelezően az alábbi követelményeket kell betartani:]*

- „i) A Ksz jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetések a sport, szabadidő, a turizmus, lovasturizmus, szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, a 03/20 hrsz és 155/3 hrsz ingatlanok kivételével a tulajdonos vagy használó számára legfeljebb telkenként 1 darab lakás helyezhető el.
- j) Az új épületek létesítése esetén az épületek padlóvonal szintjét a Dozmati tározó által csillapított mértékadó árvízszint fölött legalább 50 cm-rel kell meghatározni.”

5. §

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet az V. Fejezetét megelőzően a következő részcímmel egészül ki:

„MÁSODIK RÉSZ  
Dozmat község településképeznek védelméről”

6. §

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

„V. Fejezet  
Általános rendelkezések

20/B. §

Jelen rendeletben alkalmazásában használt fogalmak:

1. *Áttört kerítés:* olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg.
2. *Információs kiegészítő elemek:* cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla.
3. *Információs, vagy más célú berendezés:* minden olyan berendezés (kétoldali hirdetőtábla, totemoszlop, útbaigazító tábla, amely részben reklámnak nem minősülő információs cél- vagy egyéb cél megvalósításával közérdeket is szolgál”

## 7. §

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

### „VI. Fejezet

*A helyi védelem, a helyi védelem alá helyezés, a védelem megszüntetésének szabályai és az önkormányzat helyi védelemmel összefüggő feladatai*

## 20/C. §

(1) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését bárki kezdeményezheti a Dozmat Község Önkormányzatánál.

(2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező megnevezését;
- b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
- c) a pontos hely megjelölését (utca, házsám, helyrajzi szám, épület, ill. telekrész);
- d) a kezdeményezés indokolását.

(3) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
- b) a védett terület, vagy érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
- c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg, vagy
- d) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

## 20/D. §

(1) Az Önkormányzat jelen rendelet 5. mellékletében (területi védelem) szereplő helyi védelem alá tartozó épületekről, műtárgyokról, köztéri műalkotásokról, nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartás tartalmazza

- a) védettségi kategóriát,
- b) fotót,
- c) területi helyi védelem esetén a helyrajzi számokat és helyszínrajzot,
- d) egyedi helyi védelem esetén a védett érték pontos helyét (cím, helyrajzi szám),
- e) az egyedi helyi védelem alá tartozó érték rendeltetését és használatának módját.

(3) Az Önkormányzat a helyi védelem alatt álló egyedi elemeket „Helyi védett épület” feliratú – az Önkormányzat által készítettett és kihelyezett – táblával jelölheti meg, amelyeknek cseréjéről, pótlásáról gondoskodik.”

## 8. §

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

*„VII. Fejezet  
A településképi szempontból meghatározó területek*

### 20/E. §

(1) Településképi szempontból meghatározó területek:

- a) Lakóterületi településrész
- b) Mezőgazdasági településrész
- c) Erdős településrész
- d) Patak, vízfolyás

(2) A meghatározó területek lehatárolását a 6. melléklet tartalmazza.”

## 9. §

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

*„VIII. Fejezet  
Településképi követelmények*

Lakóterületi településrész meghatározó területre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények

### 20/F. §

(1) Az lakóterületi településrészen kialakult magastetős környezetben az épület fő tömege, de legalább az utcafronti tömege magastetős legyen 30-45 fok közötti tetőhajlásszöggel, míg az alárendelt épülettömegek, teraszok, melléképületek, toldalékok tömege ennél alacsonyabb hajlásszögű is lehet.

(2) Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat és az egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez és részletmegoldásaihoz illeszkedő anyagokból-, formai megoldásokkal- és színezéssel kell kialakítani.

(3) Utcai, közterületi telekhatáron áttört kerítés is létesíthető legfeljebb 80 cm-es lábazattal. Drótfonat tüskésdróttal nem építhető.

(4) Lakóépületen hullámpala, bitumenes zsindegy, fém lemezfedés, a hagyományos cserépfedés színárnyalataitól (piros) eltérő színben (zöld, kék, sárga) tetőfedő anyag nem alkalmazható. Továbbá lakóépületeken az építmények utcáról, közterületről látható tetőoldalán táblás jellegű fémlemez fedés nem létesíthető.

### 20/G. §

Telkek összevonása esetén is követni kell az adott tömbben, vagy környezetében a területre jellemző telepítési módot.

#### 20/H. §

- (1) Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyaggal burkoltan kell kiképezni.
- (2) Kizárólag a kialakult beépítési struktúrába illeszkedő új beépítés valósítható meg, a környezetéből kiugróan nagy tömegű- és magasságú új épület nem létesíthető.
- (3) A település lakóterületén, közterület felől homlokzati oldalon parabola, klimaberendezés, hírközlés átjátszó berendezése nem helyezhető el.
- (4) Az utcaképhez tartozó, utcaképet meghatározó előkertben teraszok, vendéglátó teraszok, üzletek standjai, szabadtéri eladóterületei és kerti tetők oldalsó zárásaként, állandó vagy időszakosan ponyva, nád, fémlemez burkolás nem alkalmazható.

#### 20/I. §

Környezetéből kiugró, 6 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel köteles igazolni az építtető, melyet a településképi bejelentéshez csatolni szükséges.

Mezőgazdasági településrész meghatározó területre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények

#### 20/J. §

- (1) Környezetéből kiugró, 25 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel köteles igazolni az építtető, melyet a településképi bejelentéshez csatolni szükséges.
- (2) Beépítésre nem szánt területen kerítés - zajvédő fal kivételével - csak áttört kivitelben létesíthető. A kerítés tömör lábazata nem lehet 80 cm-nél magasabb.

#### 20/K. §

Épület tetején, épületgépészeti kültéri egységek - a napelem, napkollektor, napelemes cserép kivételével - csoportosított elrendezésben helyezhetők el.

Patak, vízfolyás településrész meghatározó területre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények

#### 20/L. §

- (1) A település területén, a patak és vízfolyások környezetében a feltároló tájképi látvány megőrzésére fokozott figyelemmel kell lenni.
- (2) Terepalakítást, csapadékvíz-elvezetést és növényzettelépítést úgy kell megoldani, hogy a vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon természetszerűen történhet.

(3) Építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel köteles igazolni az építtető, melyet a településképi bejelentéshez csatolni szükséges.

(4) Antennatartó szerkezet a területen belül nem helyezhető el.

Erdős településrész meghatározó területre vonatkozó területi-és egyedi építészeti követelmények

20/M. §

(1) Az erdős településrészen a környezethez való illeszkedésre fokozott figyelemmel kell lenni.

(2) A környezetéből kiugró, 7,5 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését, környezetbe illeszkedését látványtervvel köteles igazolni az építtető, melyet a településképi bejelentéshez csatolni szükséges.

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek kijelölése

20/N. §

(1) A nem használt, fent hagyott légvezetéseket és tartóelemeiket a szolgáltatónak, vagy a vezeték tulajdonosának az oszlopokról, oszlopsorokról el kell távolítani, és az épületekhez való becsatlakozást el kell bontani.

(2) Új közműkiépítéseknél a kiefeszültségű erőátviteli- és közvilágítási hálózatokat lehetőség szerint föld alatt kell kiépíteni.

(3) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére a teljes közigazgatási terület alkalmas, kivéve a lakóterületi településrészt, valamint a patak, vízfolyás településrészt meghatározó területeket.

Információs kiegészítő elemek elhelyezésére vonatkozó egyedi építészeti követelmények

20/O. §

(1) Egy építményen, épületen megjelenő több információs kiegészítő elem anyaghasználatának, méretének, kialakításának azonosnak kell lenniük.

(2) Az információs kiegészítő elemek még részben sem takarhatják az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.

(3) Az építményen elhelyezett, az ingatlan elidegenítésére vonatkozó hirdetés legfeljebb 0,6 m<sup>2</sup> felületű lehet.

20/P. §

(1) A község területén levő épületeken, építményeken információs kiegészítő elemek elhelyezésére az alábbi rendelkezések vonatkoznak:

- a) lakóépületben vagy önálló épületben kialakított, kereskedelmi, szolgáltató, irodai, kulturális, vendéglátó funkció esetében, a tevékenységet magába foglaló épületrészhez kötődő, földszinti és fogadószínti homlokzaton, a nyílászárók feletti sávban, csak cég- és névtábla, cégfelirat, 0,4 m<sup>2</sup> felületet nem meghaladó cégér, egyedi címfestett tábla helyezhető el,
- b) több – belső közlekedőből megközelíthető - rendeltetési egységet magába foglaló üzletközpont esetében, - az a) pontban meghatározottakon túl - az osztás és nyílás nélküli, jellemzően tömör homlokzat szerves részeként kialakított, az épület léptékéhez igazodó méretű és alakú, cserélhető tartalmú információs elem helyezhető el,
- c) üzemi, ipari épületeken, raktárakon csak a saját tevékenységet jelző cég- és névtábla, cégfelirat, cégér, egyedi címfestett tábla helyezhető el.

(2) A község helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében lehatárolt műemléki területen és azon álló épületeken, építményeken, valamint műemléki (M) és helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken – a homlokzatok meglévő, vagy tervezett, vízszintes és függőleges tagolásához, nyílászárók kiosztásához szabad felületek arányaihoz és méretéhez illeszkedő - cégtábla, címtábla, cégér az alábbiak szerint helyezhető el, vagy alakítható ki:

- a) egy épületben több rendeltetési egység esetében kialakított, egységenként legfeljebb 1-1 db hirdető- berendezés helyezhető el egységes információs rendszer részeként, a homlokzati arányokat figyelembevevő méretekkel,
- b) portál, vagy kirakat erre a célra kialakított felirati mezőjén önálló betű és logó, ragasztva, vagy a háttértől eltartottan felerősítve, igény esetén élben, háttérből, vagy kívülről derítő fényvel megvilágítva,
  - ba) festett, polisztirol, öntött, anyagában színezett műanyag,
  - bb) fa, festett gipsz, kerámia,
  - bc) festett fém, rozsdamentes acél, réz, szálcsiszolt alumínium, és
  - bd) natúr, savmaratott, pasztellszínű edzett üveg anyagokból.
- c) vakolt, vagy burkolt felületre a portál, kirakat felső szélé és a földszintet az emelettől elválasztó osztópárkány, vagy képzeletbeli vonala között levő sávban, vagy földszintes épület esetében az épített párkány, vagy ereszvonallig terjedő sávban – az a) pontban megjelölt lehetőségeken túl,
  - ca) homlokzatra festett kivitelben,
  - cb) fából, festett fémből, rozsdamentes acélból készült – keretezett, vagy keretezés nélküli - táblára festve vagy ragasztva,
  - cc) a homlokzat síkjától eltartott, kifeszített, impregnált fény- és vízálló szövetre festett kivitelben,
  - cd) homlokzat síkjától eltartott, negatív betű kivágású fémtáblából,
  - ce) pasztell árnyalatú színes, vagy savmaratott biztonsági üvegtáblán festett, vagy ragasztott kivitelben - igény szerint hátulról derített megvilágítással.
- d) kirakatra, portálra, homlokzati felületre elhelyezett hirdető-berendezésen túl, épületenként legfeljebb 1db. - falra merőlegesen elhelyezett, legfeljebb 70 cm kiállású, legfeljebb 0,4 m<sup>2</sup> befoglaló méretű cégér, a tevékenység, vagy logó ábrázolásával, igény szerint élben, vagy kívülről megvilágítva,
  - da) impregnált fa, festett fém, rozsdamentes acél, kovácsoltvas,
  - db) natúr, savmaratott, vagy pasztellszínű, biztonsági üveg anyagokból.

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

## 20/Q. §

- (1) Színben és formában a tetőfelület anyagával harmonizáló napelemes cserép alkalmazása teljes tetőfelületen megengedett valamennyi építmény esetében.
- (2) Épület közterületről látható homlokzatán vezeték (kábel, gáz- és egyéb csővezeték) nem vezethető látható módon, a falsíkon kívül.
- (3) Épületek tetőszerkezetén elhelyezett antennatartó szerkezet legmagasabb pontja az építmény legmagasabb pontjánál legfeljebb 6 m-rel lehet magasabb.
- (4) Kisméretű mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) meglévő közműoszlopokon, az épületen utca felől takart módon helyezhető el.”

## 10. §

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet a „Rendelkezés a településképvédelmi tájékoztatóról és a szakmai konzultációról” alcímét megelőzően a következő fejezetcímmel egészül ki:

### *„IX. Fejezet Teleüléskép-érvényesítési eszközök”*

## 11. §

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

„Rendelkezés a településképvédelmi tájékoztatóról és a szakmai konzultációról

## 20/R. §

- (1) Jelen rendeletben foglalt településkép-védelmi követelmények teljesülése érdekében az önkormányzati főépítész az ügyfél írásbeli kérelmére a településkép-védelmi követelményekről 8 napon belül tájékoztatást ad. A tájékoztatás szakmai konzultáció keretében történik.
- (2) Az írásos kérelemnek tartalmaznia kell a jelen rendelet 7. melléklete szerinti kérelemnyomtatványban foglaltakat, így:
  - a) a kérelmező alábbi személyes adatait:
    - aa) nevét
    - ab) lakóhelye címét, szervezet esetén székhelyét
    - ac) levelezési címét, ha az a lakóhely, szervezet esetén székhely címétől eltér,
  - b) a kérelemmel érintett ingatlan, ingatlanok pontos címét, helyrajzi számát vagy ingatlanhoz nem köthető szakkérdés esetén annak rövid kifejtését.
- (3) A konzultációt az önkormányzat nyilvántartásba veszi.”

## 12. §

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

„A településképi véleményezési eljárás

20/S. §

(1) Átruházott hatáskörében a polgármester (a továbbiakban: polgármester) településképi véleményezési eljárást folytat le a magyar építészetéről szóló törvényben és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltak szerint a (2) bekezdésben meghatározott esetekben.

(2) A településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az alábbi esetekben:

- a) a helyi emlékkal és a telkével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást, valamint a helyi védelemben részesített épületek egyszerű bejelentési eljárást megelőzően
- b) a helyi védelem alatt álló értékek, illetve a helyi egyedi védettségű építmény szomszédságában lévő ingatlanon álló építmény(ek) fennmaradási engedélyezési, egyszerű bejelentési, vagy építési engedélyezési eljárása esetén
- c) a felszín feletti két szintet meghaladó szintszámú épületek fennmaradási engedélyezési, egyszerű bejelentési, vagy építési engedélyezési eljárása esetén

(3) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképi harmonikusan megjelenő, a településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(4) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása során vizsgálni szükséges, hogy a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma megfelel-e a helyi önkormányzati jogszabályi előírásoknak.

(5) A településképi véleményezési eljárás részletes, főbb vizsgálati szempontjai:

- a) a tervezett beépítés megfelelően figyelembe veszi-e a hatályos településrendezési eszközök előírásait,
- b) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve kilátását,
- c) teljesíti-e a helyi védettségű területek, épületek esetében az értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat és elvárásokat,
- d) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- e) a homlokzat színezése utcaképi szempontból megfelelő-e,
- f) a gépészeti berendezések és azok tartozékainak településképi megjelenése megfelelő-e,
- g) a tetőzet kialakítása megfelelően illeszkedik a környezet adottságaihoz, elősegíti-e az építmény településképi szempontból előnyösebb megjelenését,
- h) meglévő építmény bővítése esetén a homlokzatot is érintő felújítás, átalakítás, emeletráépítés illeszkedik-e az adott épület struktúrájához, valamint a meglévő utcaképhez,
- i) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit.

- j) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések kialakítását, a közterület alakítási tervvel való összhangot.
- (6) A polgármester véleményében engedélyezésre feltétellel, vagy feltétel nélkül javasolja, vagy nem javasolja a tervezett építési tevékenységet. "A polgármester a véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozza."

### 13. §

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

„A településképi bejelentési eljárás

### 20/T. §

- (1) A településképi bejelentési eljárást folytat le az átruházott hatáskörben eljáró polgármester (a továbbiakban: polgármester) az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően az alábbi esetekben:
- a) Új épület építése, meglévő épület bővítése esetén, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.
  - b) Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása esetén, kivéve azon zártosú vagy ikres beépítésű épületeket, ahol e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
  - c) Meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése esetén.
  - d) Meglévő építmény közterületről látható homlokzati nyílászáróinak a meglévőtől eltérő osztására történő cseréje, ezen homlokzatának utólagos hőszigetelése, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén.
  - e) Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.
  - f) Növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény-, illetve gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése, bővítése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
  - g) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjelek építése, elhelyezése.
  - h) A megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, legfeljebb 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sáterszerkezetet is.
  - i) A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása.
  - j) Cégek, cég- és üzletjelzések épületen való elhelyezése.
  - k) Napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épület közterületről látható homlokzatán, nem takart módon történő elhelyezése.

(2) A polgármester településképi bejelentéssel kapcsolatos véleményét a főépítész szakmai véleményére alapozza.

(3) Az eljárást e célra rendszeresített, a 8. mellékletben szereplő nyomtatványon lehet kezdeményezni.

(4) A dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket és hozzájárulásokat kell tartalmazni az (1) bekezdés szerinti építési munkák esetében: megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített

- a) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról,
- b) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- c) (szükség szerint) alaprajzot,
- d) (szükség szerint) homlokzatot, valamint
- e) utcaképi vázlatot, amennyiben az építmény az utcaképben megjelenik

#### 20/U. §

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni továbbá – a magyar építészettről szóló törvény szerinti egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltás kivételével – minden esetben az építmények rendeltetésének megváltoztatása, az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása esetén.

(2) Rendeltetés-módosítások esetében a dokumentációnak tartalmaznia kell a megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített

- a) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület)használat, illetve technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
- b) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- c) (szükség szerint) alaprajzot, valamint
- d) (szükség szerint) homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst”

#### 14. §

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

„A településképi kötelezési eljárás

#### 20/V. §

(1) A településképi rendelkezések megsértése, a jogszerűtlen állapot megállapítása esetén átruházott hatáskörében a polgármester (a továbbiakban: polgármester) településképi kötelezési eljárást folytat le, a követelmények érvényesítése érdekében.

(2) A településképi kötelezési eljárás lefolytatására a magyar építészettről szóló törvényben foglaltak az irányadók.

- (3) Jelen rendeletben foglaltak megszegése esetén a magyar építészettről szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően kiszabandó településkép-védelmi bírság összege
- a) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 200.000 forint
  - b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén 200.000 forint.
  - c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően, természetes személy esetén 200.000 forint, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén 200.000 forinttól 500.000 forintig terjed.
  - d) a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén természetes személy esetén 200.000 forint, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén 200.000 forinttól 1.000.000 forintig terjed.
- (4) Az önkormányzati településkép-védelmi bírság kiszabásánál a hatóság különösen mérlegeli:
- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, vagy a jogsértéssel elért előny mértékét,
  - b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
  - c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
  - d) a jogsértő állapot időtartamát,
  - e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
  - f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
  - g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.”

#### 15. §

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése a következő e)–h) ponttal egészül ki:

(E rendelet mellékletei:)

- „e) 5. melléklet: Dozmat község helyi emlékei
- f) 6. melléklet: *Településképi szempontból meghatározó területek*
- g) 7. melléklet: Kérelem településképi szakmai konzultációhoz
- h) 8. melléklet: Bejelentési kérelem településképi bejelentési eljárás lefolytatásához”

#### 16. §

- (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 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.
- (4) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet a 4. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

(5) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet az 5. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

(6) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet a 6. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

(7) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet a 7. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.

#### 17. §

Hatályát veszti a Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet „(egységes szerkezetbe foglalva 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.7.), az 1/2021 (II. 4.) és a 11/2022 (IX.15.) önkormányzati rendelettel)” címe.

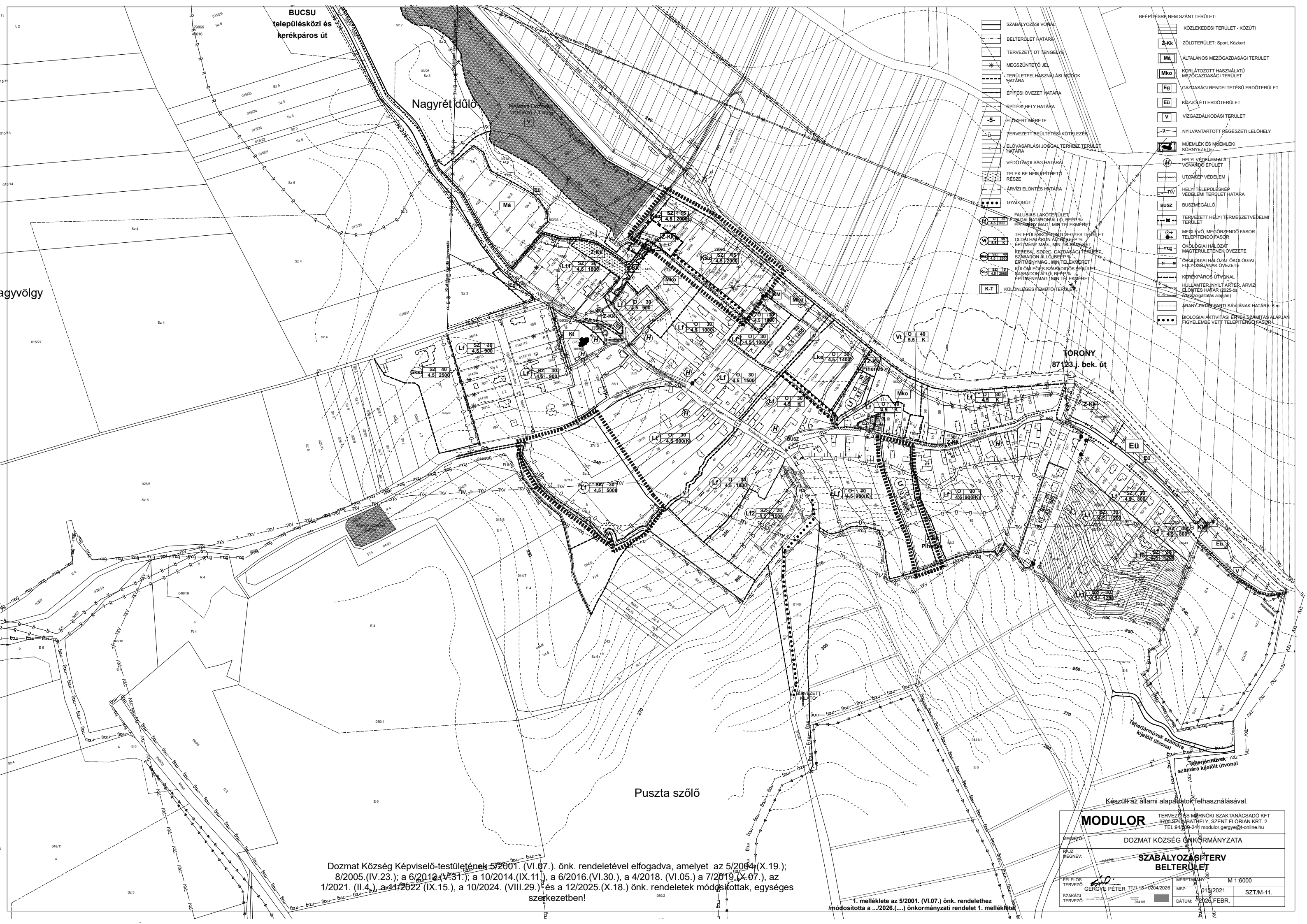
#### 18. §

Ez a rendelet 2026.....-én lép hatályba.

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

„1. melléklet

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



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | SZABÁLYOZÁSI VONAL   |  | KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚTI   |
|  | BELTERÜLET HATÁRA  |  | Zöldterület: Sport, Közért   |
|  | TERVEZETT ÚT TENGELYE  |  | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET  |
|  | MEGSZÜNTETŐ JEL  |  | KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET                                     |
|  | TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK HATÁRA  |  | GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET   |
|  | ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA  |  | KÖZSÉGI ERDŐTERÜLET  |
|  | ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA  |  | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET  |
|  | -5-<br>ELŐKERT MÉRETE  |  | NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LEŐHELY   |
|  | 0-<br>TERVEZETT BEÜLTETÉSI KÖTELEZÉS   |  | MŰEMLEK ÉS MŰEMLEKI KÖRNYEZETE   |
|  | L-<br>ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELTE TERÜLET HATÁRA  |  | HELYI VÉDELEM ALÁ VONANDÓ ÉPÜLET   |
|  | V-<br>VEDŐÖV HATÁRA  |  | UTCÁKÉPVÉDELEM   |
|  | TKV-<br>TELEKBE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZ  |  | HELYI TELEPÜLÉSKÉPVÉDELEM TERÜLET HATÁRA   |
|  | ARV-<br>ÁRVÍZ ELÖNTÉS HATÁRA   |  | BUSZMEGÁLLÓ  |
|  | G-<br>GYALOGÚT   |  | TERVEZETT HELYI TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET   |
|  | Lf-<br>FALUSIAS LAKÓTERÜLET SZÉLHATÁRON ÁLLÓ, BEÉP. % ÉPÍTÉSMAG. MIN. TELEKTERÜLET                 |  | MEGLÉVŐ, MEGŐRZENDŐ FASOR TELEPTETŐ FASOR  |
|  | Lk-<br>TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET OLDALSÓ HATÁRON ÁLLÓ, BEÉP. % ÉPÍTÉSMAG. MIN. TELEKTERÜLET |  | ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT MESTERTERÜLETI ÖVEZETE   |
|  | Lk-<br>KERÉSK. SZÖG. GAZDASÁGI TERÜLET SZABADON ÁLLÓ, BEÉP. % ÉPÍTÉSMAG. MIN. TELEKTERÜLET         |  | ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT ÖKOLOGIAI FOLYÓSZAKASZ ÖVEZETE                                 |
|  | Lk-<br>KÜLÖNLEGES SZABADIDŐS TERÜLET SZABADON ÁLLÓ, BEÉP. % ÉPÍTÉSMAG. MIN. TELEKTERÜLET           |  | KERÉKPÁROS ÚTVONAL   |
|  | K-T-<br>KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET  |  | HULLÁMTÉR, NYÍLT ÁRTER, ÁRVÍZ ELÖNTÉS HATÁR (2025-04. megvalósítás alapján)      |
|  |  |  | ARÁNY-PATAK SÁVI SÁVJÁNAK HATÁRA: 6 m  |
|  |  |  | BIOLOGIAI AKTIVITÁSI EFFEKTUS SZÁMÍTÁS ALAPJÁN FIGYELEMBE VETT TELEPÍTENDŐ FASOR |

Dozmat Község Képviselő-testületének 5/2001. (VI.07.) önk. rendeletével elfogadva, amelyet az 5/2004. (X.19.); 8/2005. (IV.23.); a 6/2010. (V.31.); a 10/2014. (IX.11.); a 6/2016. (VI.30.); a 4/2018. (VI.05.) a 7/2019. (X.07.); az 1/2021. (II.4.) a 4/2022. (IX.15.), a 10/2024. (VIII.29.) és a 12/2025. (X.18.) önk. rendeletek módosították, egységes szerkezetben!

1. melléklete az 5/2001. (VI.07.) önk. rendelethez  
modosította a .../2026. (...) önkormányzati rendelet 1. mellékletét

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**MODULOR** TERVEZÉSI ÉS MÉRŐNKI SZAKTANÁCSADÓ KFT.  
9700 SZOMBATHELY, SZENT FLORIÁN KRT. 2.  
TEL: 94 99 244 modulor.gergy@online.hu

MÉRSÉLT  
MEGJELENÉS  
RAJZ MEGNEVEZÉS  
MEGJELENÉS

DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

**SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET**

FELELŐS TERVEZŐ: GERGY PÉTER TT/18-0204/2026 MSZ: 015/2021. SZT/M-11.  
SZAKÁGI TERVEZŐ: 014/18-0204/2026 MSZ: 015/2021. SZT/M-11.  
DÁTUM: 2026. FEBR.

MÉRÉSKÉP: M 1:6000

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

„3. melléklet

„3.melléklet az 5/2001. (VI.07.) önkormányzati rendelethez” „Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
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
13.	Lf	O	4,5	6000	új 18 m	30	40	0,5	5 m	6,0 m

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

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

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

„4. melléklet

a.) belterületi utak:

	A	B	C	D	E
Sorsz.	Út jele (száma, neve vagy hrsz)	Útkategória	Közterületi szélessége	Úthálózati szerepe	tulajdonos
1.	87123 jelű bekötő út Fiumei utca	B.VI.d.B.	12,50-20,0 m	Országos m. út	á. közútkezelő
2.	87123 jelű bekötő út 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
13.	154, 175, 176/10 hrsz	B.VI.d.B.	kialakult-12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
14.	181/1 hrsz részben	B.VI.d.B.	8,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
14.	Tervezett kerékpárút	B.IX	5,00 m	Kerékpárút	önkormányzat

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

„5. melléklet az 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelethez

Területi védelem

a) a falusias karakter védelme érdekében a Fiumei utca 3. számtól a 25. számig húzódó terület (49 - 37/10 hrsz között) beépítési módja, az épületek párkánymagassága, az épületek tetővonala, az épületek utcai homlokzatának építészeti megjelenése és aránya

b) Védett utcakép:

ba) Fiumei utca: 78/7-54 hrsz és 193/4-111 hrsz között

bb) Szabadság utca: 50/6-32/4 hrsz és 114-132 között

bc) Kárpáti tér: 138-142 hrsz és 130/11; 130/1 hrsz között

c) Védett lakóházak:

ca) Fiumei utca 11. hsz; 70 hrsz – lakóház;

cb) Szabadság utca 25. hsz; – 37/10 hrsz lakóház

cc) Pinkafői utca 1. hsz; 134 hrsz – lakóház.

cd) Szabadság utca 20. hsz.; 132 hrsz- volt plébánia (melléképülete nem védett)

d) Védett fogadalmi emlékek, építmények:

da) Hősi emlékmű 129/4 hrsz – Kárpáti tér;

db) Kőkereszt Fiumei utca – 82 hrsz;

dc) Ravatalozó temetőkert 28 hrsz.

dd) Temető építménye, temetőkert 28 hrsz.

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

„6. melléklet az 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

BEJELENTÉSI KÉRELEM településképi bejelentési eljárás lefolytatásához	
Iktatóbélyegző helye:	
Kérelmező tölti ki!	
1. Bejelentő (építtető) adatai:	2. Tervező adatai:
Név:	Név:
Lakcím vagy székhely:	Székhely:
Levelezési cím:	Tervezői jogosultság száma:
Kapcsolattartó adatai (e-mail, telefon):	
3. Bejelentés tárgya, a tervezett tevékenység rövid leírása a rendelet megfelelő szakaszának megjelölésével:	
Korábbi településképvédelmi szakmai konzultáció időpontja:	
4. Az érintett ingatlan címe (hrsz):	
5. Tevékenység megvalósításának tervezett időtartama:	
.....év ..... hó .....nap - ..... év ..... hó .....nap	

**6. Mellékelt dokumentáció:**

Alulírott..... (Építető), a fent megjelölt ingatlanon, a bejelentés szerinti tevékenység megvalósítására vonatkozóan, a megjelölt időtartamra kérelmezem a településképi bejelentési eljárás lefolytatását.

Kelt: ..... év..... hónap.....nap

.....  
Építető aláírása

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

„7. melléklet az 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelethez

KÉRELEM településképi szakmai konzultációhoz	
Iktatóbélyegző helye:	
<b>Kérelmező tölti ki!</b>	
<b>1. Kérelmező adatai:</b>	<b>2. Tervező adatai (amennyiben releváns)</b>
Név:	Név:
Lakcím/székhely:	Székhely:
Levelezési cím:	Tervezői jogosultság száma:
Kapcsolattartó adatai (e-mail, telefon):	
<b>3. Szakmai konzultáció tárgya, a tervezett tevékenység rövid leírása:</b>	
<b>4. Az érintett ingatlan címe (hrsz):</b>	
<b>5. Mellékelt dokumentáció:</b>	

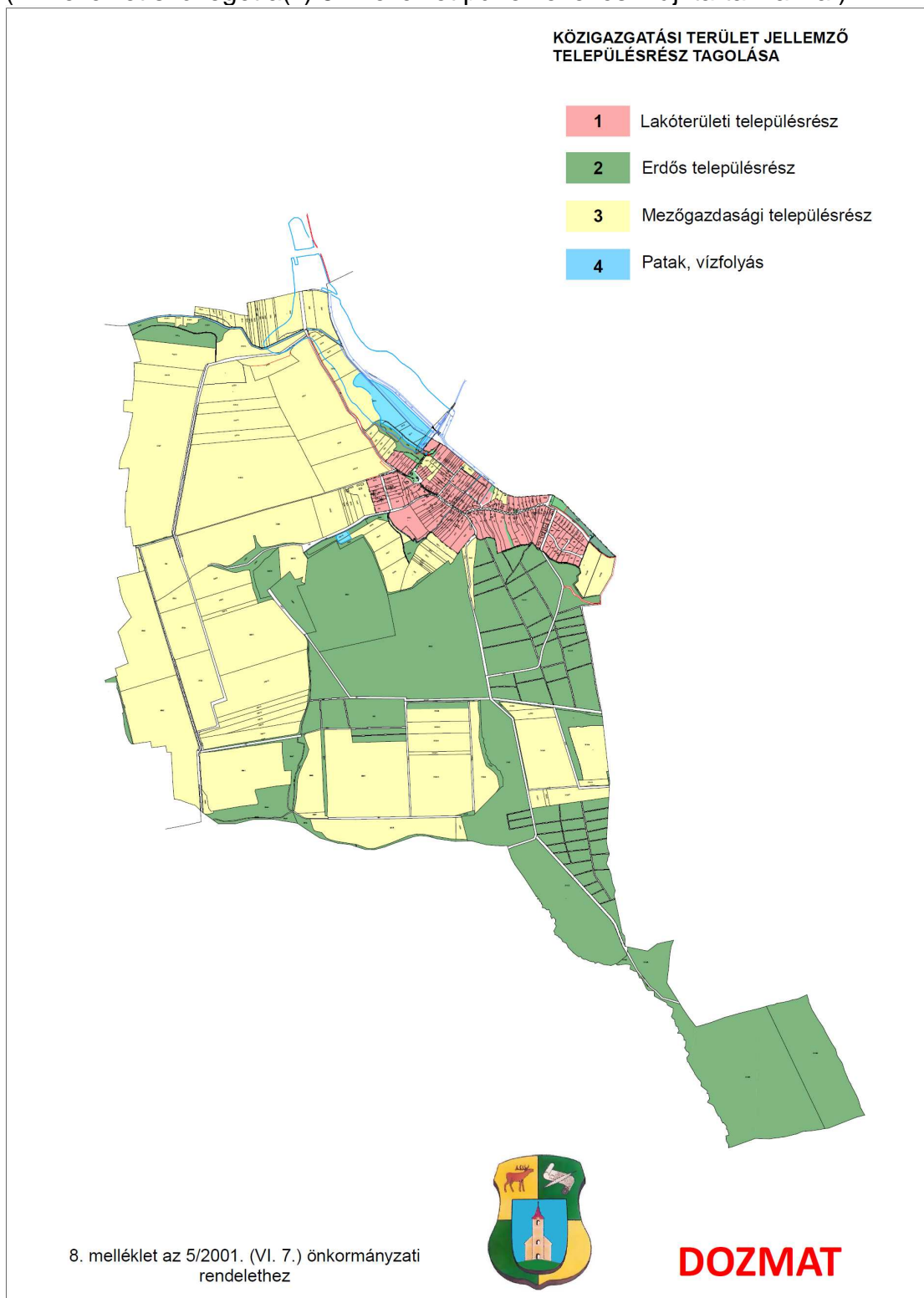
Alulírott ..... (Kérelmező), a fent megjelölt ingatlanon és tárgyban kérelmezem a településképi szakmai konzultáció biztosítását.

Kelt: .....év..... hónap..... nap

.....  
Kérelmező aláírása

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

„8. melléklet az 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelethez  
(A melléklet szövegét a(z) 8. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



## Végső előterjesztői indokolás

A rendelet megalkotásának célja az építés dozmati helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Dozmat Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Dozmat község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Dozmat község, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.



**DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
**SIMON BALÁZS POLGÁRMESTE**

**Partnerségi egyeztetés Dozmat község hatályos településrendezési eszközeinek 13. számú módosításáról**

Dozmat Község Önkormányzatának képviselő-testülete 53/2025. (V.22.) számú határozat alapján az alábbi tervezési feladatot rendelte el:

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében támogatja, hogy a falusias lakóterületbe sorolt és Lf-SZ-30-4,5-5000 jelű építési övezetként szabályozott Dozmat 37/11 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán a szintén falusias lakóterületbe sorolt és Lf-O-30-4,5- 900(K) jelű építési övezetként szabályozott 37/8-42 hrsz falusias lakóterület felé kijelölt 15 m-es beültetési kötelezettséget felülvizsgálja és a két azonos területfelhasználás között jelölt beültetés törlését kezdeményezi.

A 106/2025. (XI.27.) számú határozat és annak módosítása alapján tervezési feladat volt:

2. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy Dozmat 60 hrsz ingatlant is magába foglaló telektömb esetében megvizsgálja a minimális telekméret jelenleg előírt 900 (K) minimális telekméretet és kezdeményezi a minimális telekméret 6000 m<sup>2</sup>—re való felemelését.
3. A módosítás oka és célja, hogy a területek felaprózódásának és túlépítésének az elkerülése.

A105/2025. (XI.27.) számú határozat és annak módosítása alapján tervezési feladat volt:

4. Az Lfjelű lakóterületen 1500 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekterület esetén maximálisan 1 lakóépületben 1 lakás (lépület 1 lakás) 1501 m<sup>2</sup> -nél nagyobb telek esetén 1 telken 2 lakóépületben 1 – 1 lakóegység vagy egy épülettömbben max 2 lakóegység létesíthető (1 teleken max 2 db lakóház, lakóházanként 1 lakás vagy 1 épület 2 lakás) rendeltetésben határozza meg.

**A vélemények benyújtási határideje: 2026. február 18.-2026. március 6.**

**A lakossági fórum időpontja 2026. február 24. 9:00**

A tervezett módosítással kapcsolatban felvilágosítás kérhető, illetve az elkészült módosítási tervdokumentáció ügyfélfogadási időben megtekinthető a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatalban.

A tervezet a [www.dozmat.hu](http://www.dozmat.hu) honlapról is letölthető.