



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
SIMON BALÁZS POLGÁRMESTER

Partnerségi egyeztetés

Dozmat község hatályos településrendezési eszközeinek 13. számú módosításáról

Dozmat Község Önkormányzatának képviselő-testülete 70/2026. (IX.17.) számú határozat alapján az alábbi tervezési feladatot rendelte el:

- 1.) Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Fiumei utca 611 hrsz-74 hrsz ingatlanokra kijelölt Lf-O-30-4,5-900(K) építési övezet és a Tölgyfa utca felől lévő Lf-SZ-30-4,5-800 jelű építési övezet határát módosítja és a 74 hrsz 78/3-78/12 hrsz telkekkel közös keleti határáról azt a 74 hrsz nyugati oldalára helyezi át. A módosítás oka célja a Tölgyfa utca felől 78/3, 78/9, 78/10, 78/11, 78/12 hrsz telkek északi irányú bővítése a 74 hrsz telek déli feléből való kiegészítés érdekében.
- 2.) Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Dozmat 50/4 és 51 hrsz-hez is kapcsolódóan építési övezeti határt módosítása a telekmegosztás érdekében. Az 51 hrsz ingatlan Lf-O-30-4,5-800 jelű falusias lakóterületi építési övezetből Lf2-SZ-20-4,5-1500 jelű építési övezetbe sorolja. A terület feltárásához és átosztásához az adottságok figyelembevételével 12 m-es magánút kialakítását javasolja és az építési övezeten belüli beültetési kötelezettség törlését támogatja.
- 3.) Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy Dozmat Fiumei utca 54-60 hrsz ingatlanokat is magába foglaló telektömb esetében megvizsgálja a minimális telekméret jelenleg előírt 900 (K) minimális telekméretet és kezdeményezi a minimális telekméret 4000 m²-re való felemelését és az egy telken egy lakás előírás alkalmazását (Lf2). A módosítás oka és célja, hogy a területek felaprózódásának és túlépítésének az elkerülése.

A véleményezés módja:

A partnerségi egyeztetés lefolytatására a 146/2023./IV.27./ Korm. rendelet 2 §-ában foglaltakra tekintettel hirdetmény útján, és az ETÉR felületen kerül sor figyelemmel a 5/2018 (VI.5.) önkormányzati rendeletre.

A vélemények benyújtási határideje: **2026. október 15.-2026. november 1.**

A lakossági fórum időpontja **2026. október 27. 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 honlapról is letölthető.

A közzétett rendelettervezettel és módosítási javaslattal kapcsolatos javaslatokat, véleményeket **2026. november 1. 16:00 óráig** lehet az önkormányzat felé eljuttatni az alábbi módokon:

- postai úton vagy személyesen a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatal (9791 Torony, Rohonczi u. 6.),
- elektronikus levélben történő megküldéssel Majorné Németh Ildikó onkormanyzat@torony.hu e-mail címre,
- KRID: 646031749

Dozmat, 2026. október 15.

Tisztelettel:


Simon Balázs
polgármester



Dozmat

község

Településrendezési eszközök 14. számú módosítás tervdokumentációja

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

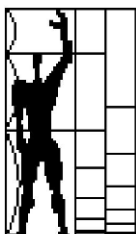
Megrendelő:



Dozmat Község Önkormányzata
9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

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

Tervező:



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

Tel/fax.: +3694/509-244
E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2026. október 14.

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 18-0204/2031



Ügyvezető igazgató:

Gergye Péter
MODULOR KFT



Önkormányzati főépítész

Sebrek Zsuzsanna
okl. építésztervező művész
9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.
MÉK R-180304
Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017

TARTALOMJEGYZÉK

Dozmat község Településrendezési Tervének 13. számú módosításához

Településfejlesztési döntés, főépítész szakmai összefoglalója

Településszerkezeti Terv módosítása

Szöveges munkarész - Jóváhagyandó

Szerkezeti terv leírása

I. Előzmények, kiindulási adatok

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:

I. Szakmai összefoglaló

- 2.1. Dozmat 74 hrsz és környezetét érintő építési övezeti határ módosítása
- 2.2. Dozmat 50/1-51 hrsz ingatlanok építési övezeti előírás módosítása
- 2.3. Dozmat 54-60 hrsz telektömb építési övezeti előírás módosítása

II. Helyi építési szabályzat módosítása

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

Tervlapok:

SZT/M-14. sz. Szabályozási Terv Belterület

M = 1 : 3 000

Településfejlesztési döntés, főépítési főépítész szakmai összefoglalója



Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. szeptember 17. napján megtartott képviselő-testületi üléséről

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
70/2026. (IX.17.) számú határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Fiumei utca 611 hrsz-74 hrsz ingatlanokra kijelölt Lf-O-30-4,5-900(K) építési övezet és a Tölgyfa utca felől lévő Lf-SZ-30-4,5-800 jelű építési övezet határát módosítja és a 74 hrsz 78/3-78/12 hrsz telkekkel közös keleti határáról azt a 74 hrsz nyugati oldalára helyezi át. A módosítás oka célja a Tölgyfa utca felől 78/3, 78/9, 78/10, 78/11, 78/12 hrsz telkek északi irányú bővítése a 74 hrsz telek déli feléből való kiegészítés érdekében.
2. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Dozmat 50/4 és 51 hrsz-hoz is kapcsolódóan építési övezeti határt módosít a telekmegosztás érdekében. Az 51 hrsz ingatlan Lf-O-30-4,5-800 jelű falusias lakóterületi építési övezetből Lf2-SZ-20-4,5-1500 jelű építési övezetbe sorolja. A terület feltárásához és átosztásához az adottságok figyelembevételével 12 m-es magánút kialakítását javasolja és az építési övezeten belüli beültetési kötelezettség törlését támogatja.
3. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy Dozmat Fiumei utca 54-60 hrsz ingatlanokat is magába foglaló telektömb esetében megvizsgálja a minimális telekméret jelenleg előírt 900 (K) minimális telekméretet és kezdeményezi a minimális telekméret 4000 m²-re való felemelését és az egy telken egy lakás előírás alkalmazását (Lf2). A módosítás oka és célja, hogy a területek felaprózódásának és túlépítésének az elkerülése.
4. A módosítások nem járnak új beépítésre szánt terület kijelölésével.
5. A Képviselő-testület a főépítész szakmai összefoglalóját az előterjesztés melléklete szerint elfogadja.

Felelős:

Határidő:

Simon Balázs polgármester

azonnal



Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.
jegyző

Simon Balázs sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Dozmat, 2026. október 6.

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter

jegyző



FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján
2026.09.16.

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 2026. 09. 21-től hatályos. Az ebben a hónapban hatályosul rendezési terv sok lehetőséget adott a településnek és lakóinak a falusias karakter megőrzésére és várt célok elérésére.

A most befejezett településrendezési eszköz módosítása végén adódott lehetőségek, az Állami Főépítési Iroda észrevételei alapján és a településen az év során bejelentett igények alapján újra kezdődne egy módosítás a településen. A módosítás 3 fő irányt érintene mely ismételt módosítást eredményezne Dozmat Község Önkormányzatának a helyi építési szabályzatában.

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 amennyiben ez szükséges a módosításhoz.

Főépítési vélemény, feljegyzés javaslat a módosításhoz



I.)

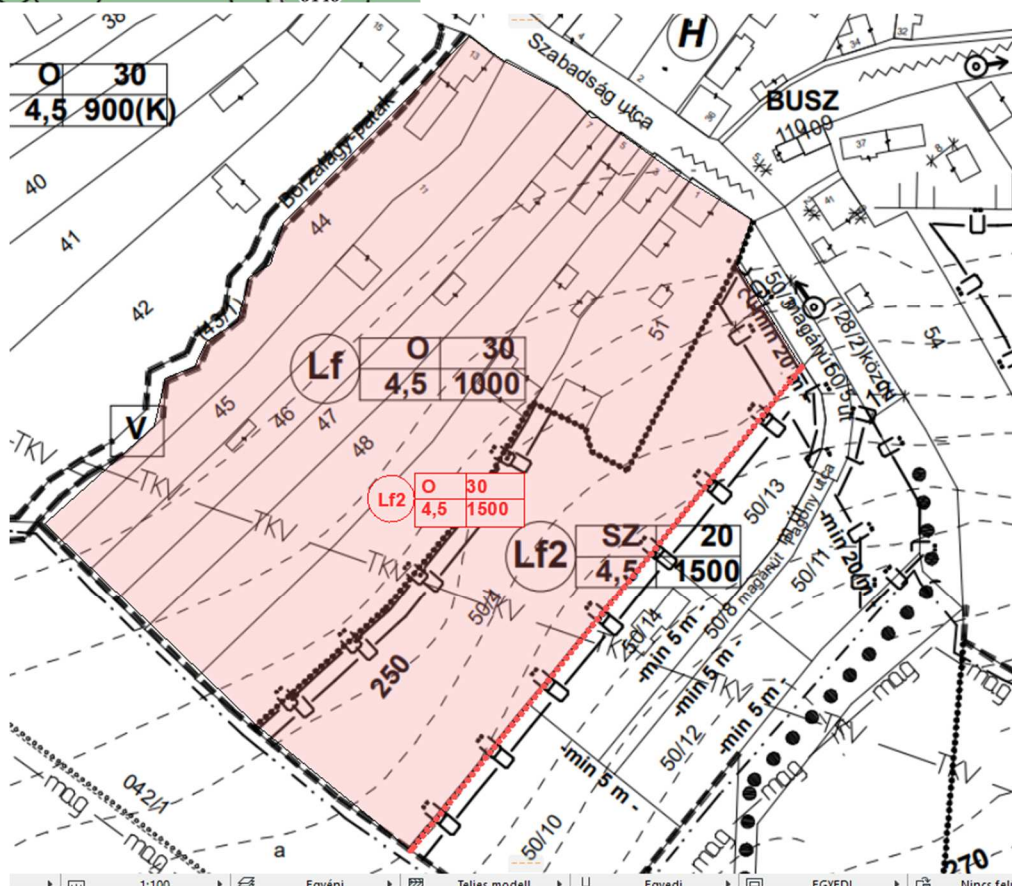
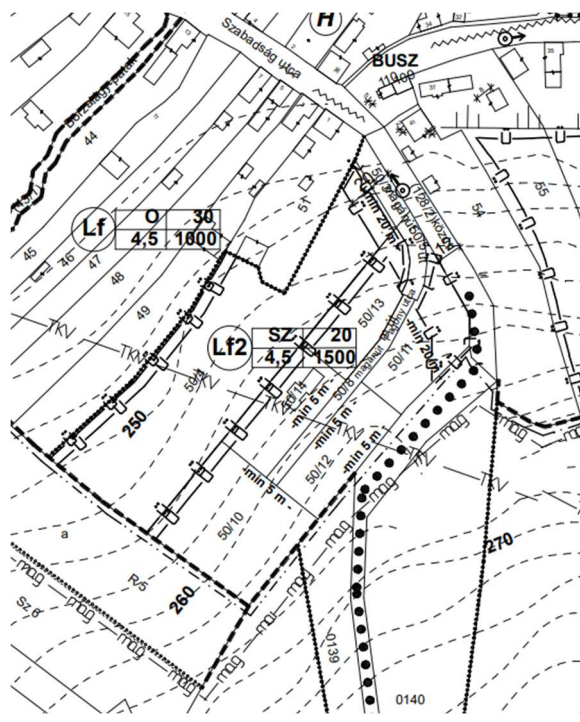


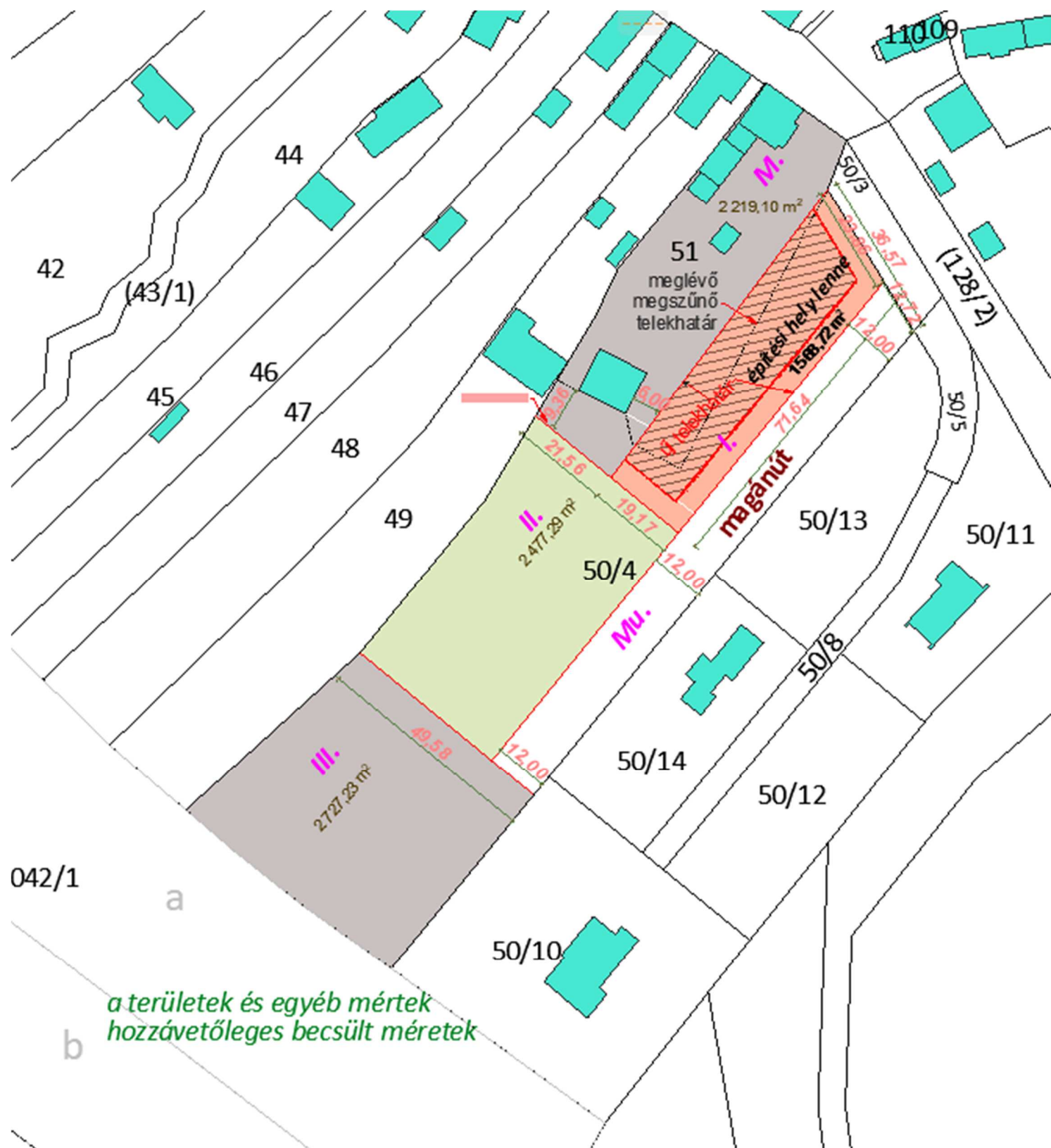
Fiumei utca 61/1 hrsz-74 hrsz ingatlanokra kijelölt Lf-O-30-4,5-900(K) építési övezet és a Tölgyfa utca felől lévő Lf-SZ-30-4,5-800 jelű építési övezet határát módosítja és a 74 hrsz 78/3-78/12 hrsz telkekkel közös keleti határáról azt a 74 hrsz nyugati oldalára helyezi át. A módosítás oka célja a Tölgyfa utca felől 78/3, 78/9, 78/10, 78/11, 78/12 hrsz telkek északi irányú bővítése a 74 hrsz telek déli feléből való kiegészítés érdekében.

II.

A településen a 50/4 és 51 hrsz-hez is kapcsolódóan építési övezeti határt módosítása a telekmegosztás érdekében. A helyi „törzsgyökeres” család gyermekei szeretnék a szülőkhöz közel maradni és így a tulajdonukban lévő szomszédos telekhez tartozó övezeti határt kérik módosítani, hogy telekhatár rendezéssel és telek alakítással a jövőben ezt a tervüket meg tudják valósítani.

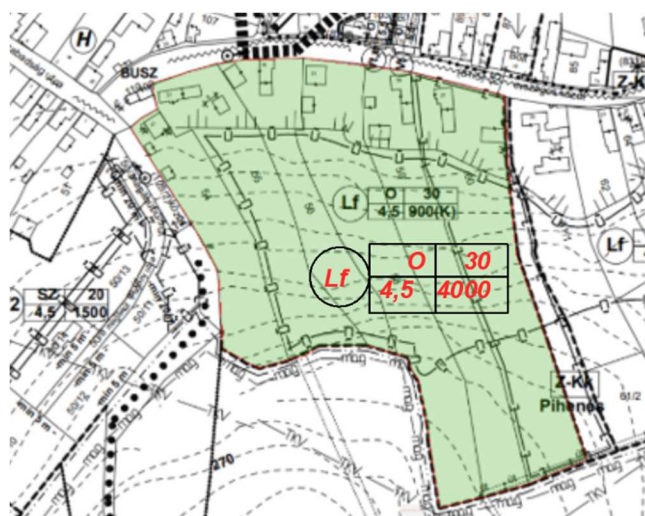
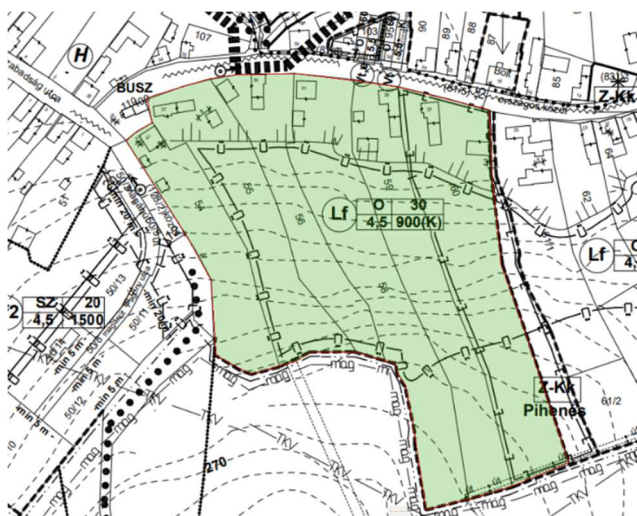
Az 51 hrsz ingatlan Lf-O-30-4,5-800 jelű falusias lakóterületi építési övezetből Lf2-SZ-20-4,5-1500 jelű építési övezetbe sorolja. A terület feltárásához és átosztásához az adottságok figyelembevételével 12 m-es magánút kialakítását vetettük fel és az építési övezeten belüli beültetési kötelezettség törlését is javaslom. Az övezetre javaslom a továbbra is az egy ingatlanon csak egy lakó funkciót lehessen létesíteni.





III.

Fiumei utca 54-60 hrsz ingatlanokat is magába foglaló telektömböt esetében megvizsgáltuk a minimális telekméretet ami jelenleg előírt 900 (K), ennek a tömbnek a minimális telekméretét 4000 m²-re való felemelését javaslom. Az övezetben egy ingatlanon egy lakóegység kialakítása lenne lehetséges. A módosítás oka és célja, hogy a területek felaprózódásának és túlépítésének az elkerülése.



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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló rendelet 78.§ (1.) c) pontja alapján „azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának vagy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.” A módosításokat ennek megfelelően kell elvégezni.

A módosítással érintett területek kapcsán teljeskörű megalapozó és alátámasztó vizsgálat készítése nem szükséges a tervezési célmegvalósíthatósága érdekében. A Főépítési Szakmai összefoglalóban alapján megvizsgáltam a módosításokat és nem kell megalapozó vizsgálatokat készíteni az újR 8.§ (2) alapján felsoroltak miatt.

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.

Dozmat, 2026. szeptember 16.

Sebrek Zsuzsanna

okl. építésztervező m.

települési főépítés

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017

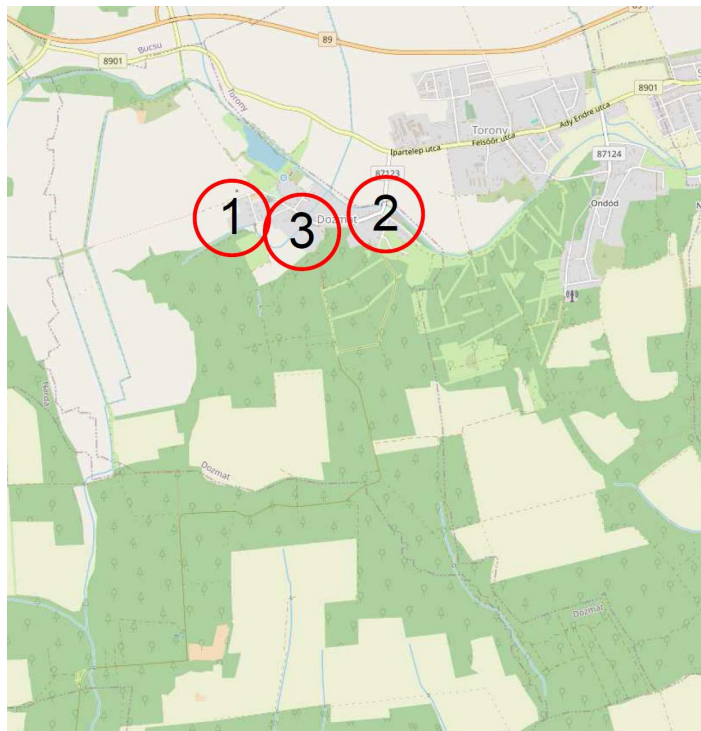
Településszerkezeti terv módosításának leírása I.

ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

1.1. Tervi előzmények:

Dozmat Község Önkormányzatának képviselő-testülete a 70/2026.(IX.17.) számú határozatában, mint településfejlesztési döntés kezdeményezte a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

- 1.) Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Fiumei utca 611 hrsz-74 hrsz ingatlanokra kijelölt Lf-O-30-4,5-900(K) építési övezet és a Tölgyfa utca felől lévő Lf -SZ-30-4,5-800 jelű építési övezet határát módosítja és a 74 hrsz 78/3-78/12 hrsz telkekkel közös keleti határáról azt a 74 hrsz nyugati oldalára helyezi át. A módosítás oka célja a Tölgyfa utca felől 78/3, 78/9, 78/10, 78/11, 78/12 hrsz telkek északi irányú bővítése a 74 hrsz telek déli feléből való kiegészítés érdekében.
- 2.) Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Dozmat 50/4 és 51 hrsz-hez is kapcsolódóan építési övezeti határt módosítása a telekmegosztás érdekében. Az 51 hrsz ingatlan Lf-O-30-4,5-800 jelű falusias lakóterületi építési övezetből Lf2-SZ-20-4,5-1500 jelű építési övezetbe sorolja. A terület feltárásához és átosztásához az adottságok figyelembevételével 12 m-es magánút kialakítását javasolja és az építési övezeten belüli beültetési kötelezettség törlését támogatja.
- 3.) Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi és döntött, hogy Dozmat Fiumei utca 54-60 hrsz ingatlanokat is magába foglaló telektömb esetében megvizsgálja a minimális telekméret jelenleg előírt 900 (K) minimális telekméretet és kezdeményezi a minimális telekméret 4000 m²-re való felemelését és az egy telken egy lakás előírás alkalmazását (Lf2). A módosítás oka és célja, hogy a területek felaprózódásának és túlépítésének az elkerülése.



**A tervezési területek - 1. sorszámú módosítás Fiumei utca 74 hrsz és környezete
2.sorszámú módosítás Dozmat 50/4 és 51 hrsz és környezete
3.sorszámú módosítás Fiumei utca 54-60 hrsz**

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.

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. /V.30./, a 47/2014.(IX.11.), a 48/2016.(VI.23.), a 31/2018.(V.31.) a 69/2019. (X.04.), a 7/2021.(II.3.) a 65/2022.(IX.14.), az 58/2024.(VIII.28.) és a 62/2026.(IX.17.) 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.), a 10/2024. (VIII.29.) és a 13/2026.(IX.18.) önkormányzati rendeletekkel módosították.

Az államigazgatási szervek véleményét kikérve környezeti értékelést nem kellett készíteni.

A településfejlesztési döntés:

- 70/2026.(IX.17.) számú határozattal kerültek elfogadásra.

II. Szakmai összefoglaló

2.1. Dozmat 74 hrsz és környezetét érintő építési övezeti határ módosítása

Fiumei utca 61/1 hrsz-74 hrsz ingatlanokra kijelölt Lf-O-30-4,5-900(K) építési övezet és a Tölgyfa utca felől lévő Lf -SZ-30-4,5-800 jelű építési övezet határát módosítja és a 74 hrsz 78/3-78/12 hrsz telkekkel közös keleti határáról azt a 74 hrsz nyugati oldalára helyezi át. A módosítás oka célja a Tölgyfa utca felől 78/3, 78/9, 78/10, 78/11, 78/12 hrsz telkek északi irányú bővítése a 74 hrsz telek déli feléből való kiegészítés érdekében.

A 74 hrsz telek korábban két telekből állt, amelyet összevontak. A 74 hrsz nyugati felén áll egy „L” alakú lakóház, amely egy korábbi parasztház bővítésével és kockaház típusú fejlesztésével jött létre, hátra nyúló szárnyában gazdasági melléképülettel, keresztben egy lábaspajtával. A keleti oldalon konyhakert volt, amely a domboldalon kúszott fel a falu fölé emelkedő magaslatra. itt a kert és gyümölcsös mellett lovat tartottak az utóbbi időben is.



A terület 1857-ben, 1966-ban



A 74 hrsz és a Tölgyfa utca 2008-ban

A területet jelenleg tulajdonló család a Tölgyfa utcában építkezett és szeretné a 74 hrsz-t hasznosítani, illetve a hosszan elnyúló telekrészt a Tölgyfa utca új beépítések kertbővítéseként hasznosítani. Elöl két telek kialakítása lenne a cél a Fiume utca felől. Ehhez egy útcsatlakozás megvan, a másik vissza állítandó a falazott kerítés helyén egykor álló kapu kialakításával. A Tölgyfa utca felől a jelenleg ~30 m mély 78/11, 78/12, 78/9 hrsz-ú ingatlanok megkapják a 74 hrsz felső, udvari telekrészét, tehát növekszik a telek területük, akár meg is duplázódik.

A 74 hrsz Fiumei utca felőli utcafronti szélessége 35 m, amely a minimális telekméret alapján - legalább 16 m széles telek megosztható két önálló telekké. Így kialakítható lenne nyugat felé a meglévő lakóházzal egy ~17 m széles telek és kelet felé ~18 m széles telek. A pajta és a lakóház mögötti gazdasági épület megtartható, de bontható is így a telek szélesség tartható lenne dél felé emelkedve.

A jelenleg hatályos HÉSZ előírása alapján a Fiumei utca 61/1 hrsz-74 hrsz ingatlanokra kijelölt Lf-O-30-4,5-900(K) építési övezetbe tartoznak.

A hatályos HÉSZ 8. § (2) bekezdése szerint:

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

- a) 1500 m² teleknagyságig telkenként 1 lakás, 1501 m² feletti telek esetében legfeljebb 2 lakás alakítható ki.
- b) mező-, és erdőgazdasági építmény
- c) oktatási, egészségügyi és szociális
- d) szálláshely szolgáltató épület legfeljebb 2 szállásegységgel és egységenként legfeljebb 150 m² alapterülettel
- e) kézműipari építmény
- f) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület
- g) sportépítmény.”

A hatályos HÉSZ 8.§ (4) bekezdése szerint:

„(4) Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírásokat az 3. melléklet tartalmazza.”

A hatályos HÉSZ 3. melléklete szerint a 16 m széles telek esetében az oldalkert 6 m, a minimális telekszélesség 16 m. A beépítettség legnagyobb mértéke 30 %, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

„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 ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre	Előkert	Oldalkertre vonatkozó szabályok
2.	Lf	O	4,5	K*	kialakult (új 14 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,0 m
3.	Lf	O	4,5	900(K)**	kialakult (új 16 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6,0 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,0 m
4.	Lf	O	4,5	1000	kialakult (új 16 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6,0 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,5 m
5.	Lf	SZ	4,5	800	16	30	40	0,5	5,0 vagy legalább 5 m	3,0 m
6.	Lf	SZ	4,5	900	16	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	3,0 m
7.	Lf	SZ	4,5	1000	16	30	40	0,5	5 m	3,0 m
8.	Lf	SZ	4,5	1200	16	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m
9.	Lf	SZ	4,5	5000	20	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m
10.	Lf1	SZ	4,5	1800	30	30	50	0,5	35 m	5-15 m
11.	Lf2	SZ	4,5	1500	20	20	50	0,5	szab. terv szerint	legalább 5 m
12.	Lf3	SZ	4,5	1200	16	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m

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

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

A 74 hrsz területet érinti a beültetési kötelezettség is, amelynek hatályos előírása a HÉSZ 3.§ (6) bekezdése alapján:

„(6) Az ültetési kötelezettség kerül előírásra a Fiumei utca déli oldalán lévő lakóterület és löszfal védelme érdekében, a meglévő faállomány megőrzésével az 55; 56; 57; 58; 59; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 73; 74 hrsz földrészletek szabályozási terven jelölt partélein.”

A beültetési kötelezettség a jövőben is megtartandó, mivel a telekváltozásoknak nem célja a domboldali rész beépítése.

A Tölgyfa utcai 78/8-12 hrsz-ú ingatlanok szintén falusias lakóterületben vannak Lf jelű építési övezetben.

Az építési övezet jele: Lf -SZ-30-4,5-800

A hatályos HÉSZ 8.§ (4) bekezdése szerint:

„(4) Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírásokat az 3. melléklet tartalmazza.”

A hatályos HÉSZ 3. melléklete szerint a 16 m széles telek esetében az oldalkert 6 m, a minimális telekszélesség 16 m. A beépítettség legnagyobb mértéke 30 %, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

„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 ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre	Előkert	Oldalkertre vonatkozó szabályok
2.	Lf	O	4,5	K*	kialakult (új 14 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,0 m
3.	Lf	O	4,5	900(K)**	kialakult (új 16 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6,0 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,0 m
4.	Lf	O	4,5	1000	kialakult (új 16 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6,0 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,5 m
5.	Lf	SZ	4,5	800	16	30	40	0,5	5,0 vagy legalább 5 m	3,0 m
6.	Lf	SZ	4,5	900	16	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	3,0 m
7.	Lf	SZ	4,5	1000	16	30	40	0,5	5 m	3,0 m
8.	Lf	SZ	4,5	1200	16	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m
9.	Lf	SZ	4,5	5000	20	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m
10.	Lf1	SZ	4,5	1800	30	30	50	0,5	35 m	5-15 m
11.	Lf2	SZ	4,5	1500	20	20	50	0,5	szab terv szerint	legalább 5 m
12.	Lf3	SZ	4,5	1200	16	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m

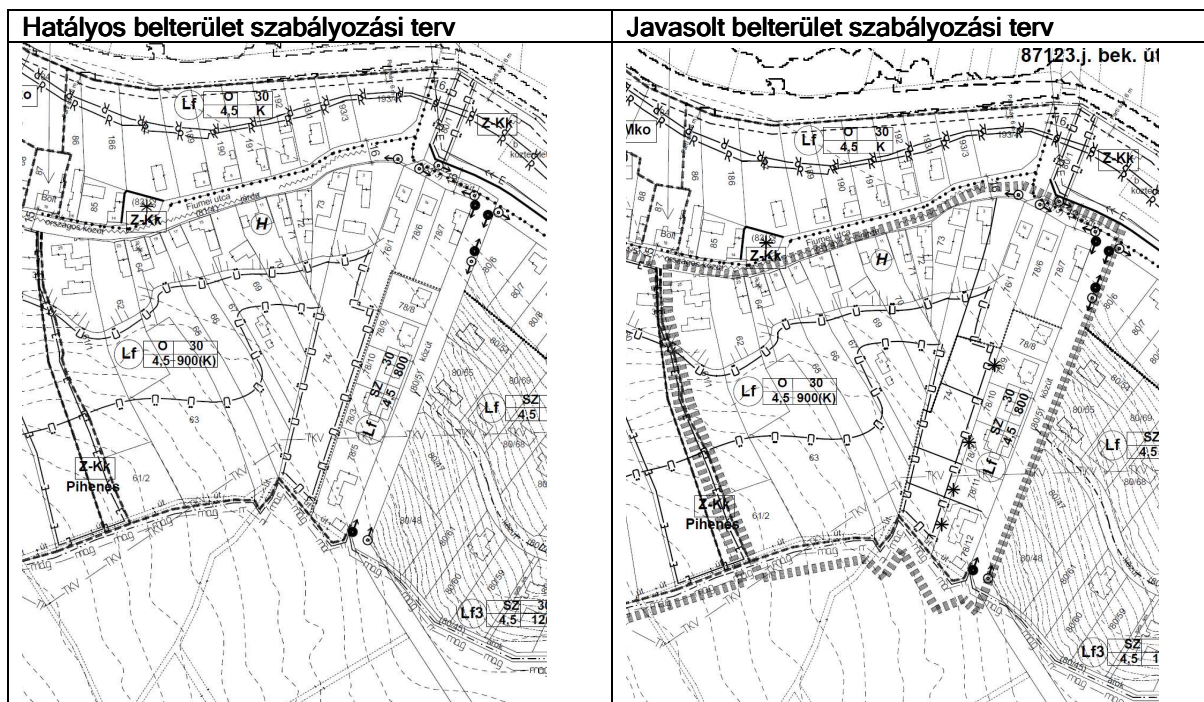
*K kialakult telekméret esetén a telkek csak szabályozási vonal esetén csökkenthetők

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

A szabályozási terv módosítás nem érinti a két építési övezet előírását. Változna viszont a jövőbeni telekhatárokat követve a lehatárolás. A 74 hrsz déli része a jelenlegi Lf-O-30-4,5-900(K) építési övezetből Lf-SZ-30-4,5-800 építési övezetbe kerülne és a 74 hrsz 78/3-78/12 hrsz telkekkel közös keleti határáról azt a 74 hrsz nyugati oldalára helyeződne át.

A módosítás elősegítené a Fiumei utca és a Vadvirág utca torkolatában lévő foghíj beépítését. Elősegítené a Torony felől való megérkezéskor hiányzó térfalat kialakítását.

Dozmat 74 hrsz-hez is kapcsolódóan építési övezeti határ módosítása a telekmegosztás érdekében és a vele szomszédos 78/3, 78/9, 78/10, 78/11, 78/12 hrsz ingatlanokhoz való csatolással.



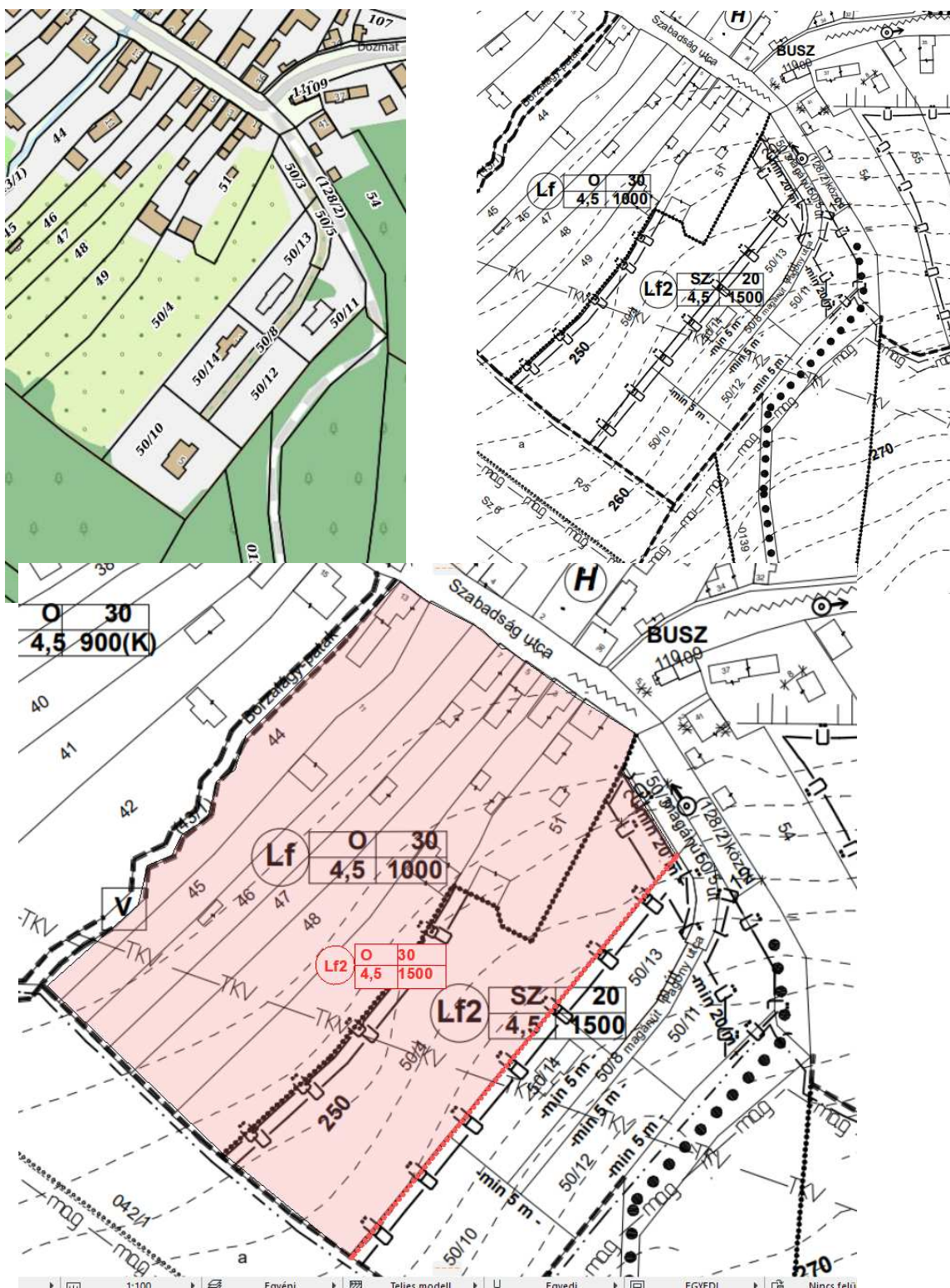


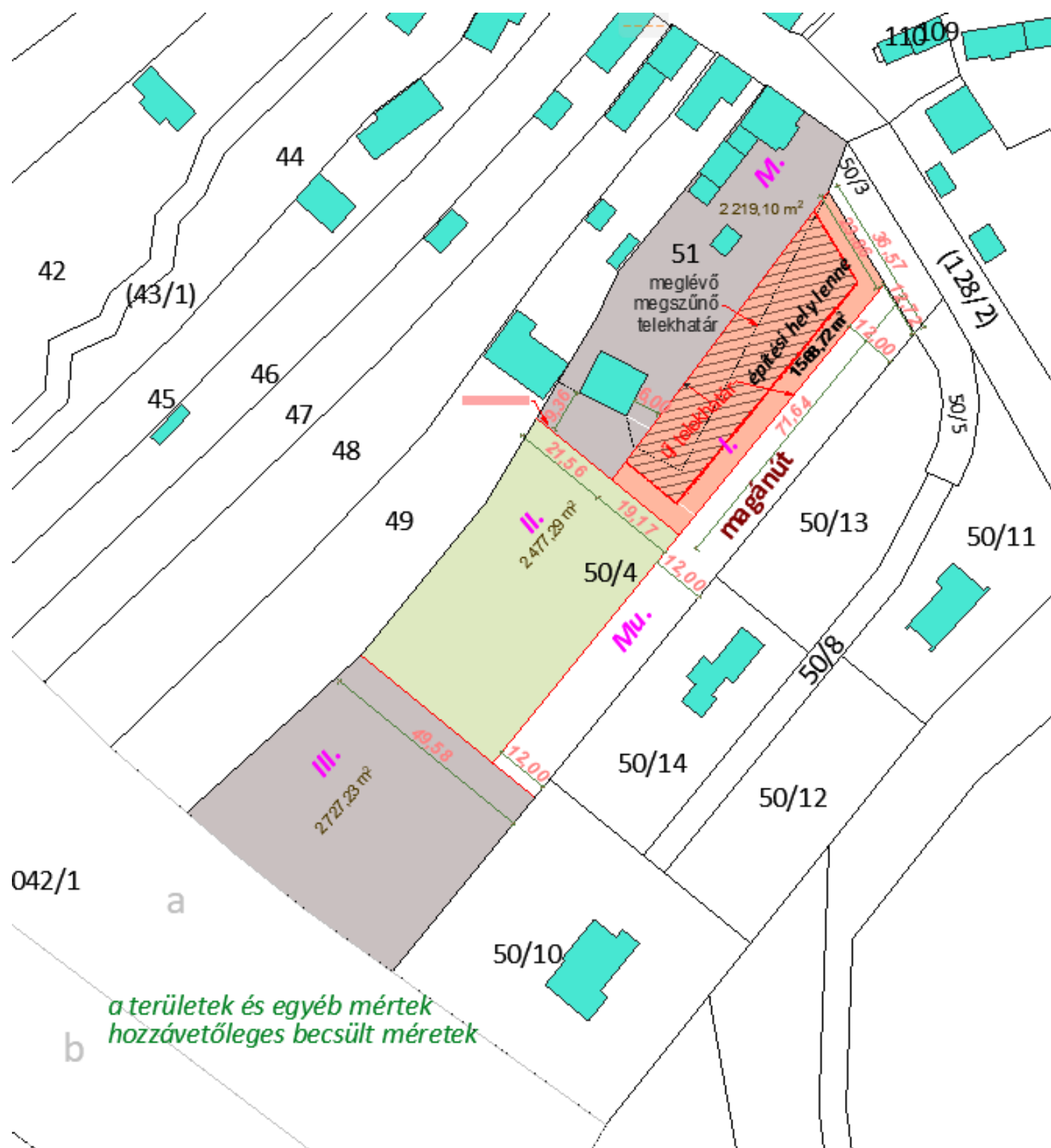
A tervezési terület fényképei

2.2. Dozmat 50/1-51 hrsz ingatlanok építési övezeti előírás módosítása

A településen a 50/4 és 51 hrsz-hez is kapcsolódóan építési övezeti határt módosítása a telekmegosztás érdekében. A helyi „törzsgyökeres” család gyermekei szeretnék a szülőkhöz közel maradni és így a tulajdonukban lévő szomszédos telekhez tartozó övezeti határt kérik módosítani, hogy telekhatár rendezéssel és telek alakítással a jövőben ezt a tervüket meg tudják valósítani.

Az 51 hrsz ingatlan Lf-O-30-4,5-800 jelű falusias lakóterületi építési övezetből Lf2-SZ-20-4,5-1500 jelű építési övezetbe sorolja. A terület feltárásához és átosztásához az adottságok figyelembevételével 12 m-es magánút kialakítását vetettük fel és az építési övezeten belüli beültetési kötelezettség törlését is javasolom. Az övezetre javasolom a továbbra is az egy ingatlanon csak egy lakó funkciót lehessen létesíteni.





A hatályos HÉSZ 8. § (2) bekezdése szerint:

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

- a) 1500 m² teleknagyságig telkenként 1 lakás, 1501 m² feletti telek esetében legfeljebb 2 lakás alakítható ki.*
- b) mező-, és erdőgazdasági építmény*
- c) oktatási, egészségügyi és szociális*
- d) szálláshely szolgáltató épület legfeljebb 2 szállásegységgel és egységenként legfeljebb 150 m² alapterülettel*
- e) kézműipari építmény*
- f) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület*
- g) sportépítmény.”*

A hatályos HÉSZ 8.§ (4) bekezdése szerint:

„(4) Az *Lf* lakóterületekre vonatkozó övezeti előírásokat az 3. melléklet tartalmazza.”

A hatályos HÉSZ 3. melléklete szerint a 16 m széles telek esetében az oldalkert 6 m, a minimális telekszélesség 16 m. A beépítettség legnagyobb mértéke 30 %, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

„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 ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre	Előkert	Oldalkertre vonatkozó szabályok
2.	Lf	O	4,5	K*	kialakult (új 14 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,0 m
3.	Lf	O	4,5	900(K)**	kialakult (új 16 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6,0 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,0 m
4.	Lf	O	4,5	1000	kialakult (új 16 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6,0 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,5 m
5.	Lf	SZ	4,5	800	16	30	40	0,5	5,0 vagy legalább 5 m	3,0 m
6.	Lf	SZ	4,5	900	16	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	3,0 m
7.	Lf	SZ	4,5	1000	16	30	40	0,5	5 m	3,0 m
8.	Lf	SZ	4,5	1200	16	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m
9.	Lf	SZ	4,5	5000	20	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m
10.	Lf1	SZ	4,5	1800	30	30	50	0,5	35 m	5-15 m
11.	Lf2	SZ	4,5	1500	20	20	50	0,5	szab. terv szerint	legalább 5 m
12.	Lf3	SZ	4,5	1200	16	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m

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

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

Az 50/10, az 50/13, az 50/14 hrsz-ú ingatlanokon méretezés nélkül ~5-6 m-es beültetésikötelezettség került jelölésre korábbi tervekben, illetve az 50/4 hrsz keleti végén lévő, 50/3 hrsz magánút felé eső részén 20 m-es beültetési kötelezettséget jelöl a szabályozási terv. A HÉSZ 3.§-a nem tartalmaz azonban ehhez rendelt előírással. Mivel a módosuló építési övezeti határok alapján ez az Lf2 jelű építési övezet közepén húzódna, így és a beépítések meg is valósultak az 50/810, 50/13, 50/14 hrsz-en így az előírás oka fogottá vált és a szabályozási tervről törölendő.

A 49 és 50/4 hrsz közös telekhata mentén, az 50/4 hrsz-en kijelölt 5 m széles beültetési kötelezettség megtartandó és a HÉSZ 3.§-a kiegészítendő a részletes előírásokkal.

A HÉSZ javasolt 3.§ új (6a) bekezdése

„(6a) Az ültetési kötelezettség kerül előírásra az 50/4 hrsz földrészelek szabályozási terven 5 m szélességben a 49 hrsz-el párhuzamosan. A beültetési kötelezettséget legalább kétszinten gyeppel és cserjével, vagy gyeppel és legalább kis lombkoronájú fásorral kell megvalósítani legkésőbb a használatbavételig.”

A hatályos HÉSZ 8.§.(15) bekezdése szerint Lf2 jelű építési övezetben:

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

A hatályos HÉSZ 3. melléklete szerint A beépítettség legnagyobb mértéke 20 %, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

„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 (m2)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	sztintterület 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	25 m	5-15 m
11.	Lf2	SZ	4,5	1500	20	20	50	0,5	szab terv szerint	legalább 5 m
12.	Lf3	SZ	4,5	1200	16	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m

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

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





A tervezési terület fényképei

2.3. Dozmat 54-60 hrsz telektömb 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:

- a) az 58 m széles utcafronttal rendelkező ingatlan beépítésének elősegítése
- b) a kijelölt zöldterület az utcafrontot elfoglalva nem teszi lehetővé a falusias lakóingatlan beépítését (nem építési telek a visszamaradó telekrész sem)
- c) 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 köztertként tervezett zöldterületi funkciója: pihenés lett.

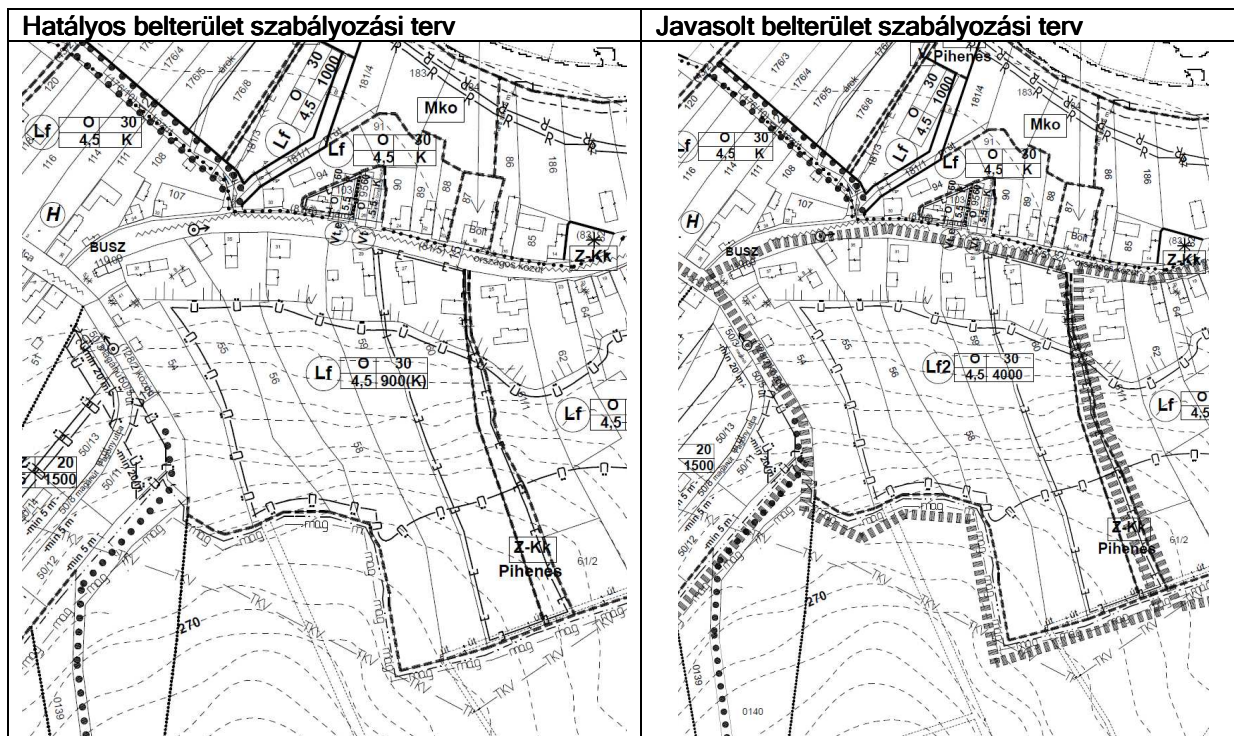
Időközben több vállalkozó is jelentkezett, akik a nagykiterjedésű területet felosztották volna és a 227 m mély telken több lakóegységet alakítottak volna ki. Ez a meglévő és megőrzésre javasolt falusias karakter és kialakult lakásszámok alapján a jelenleginél intenzívebb beépítést eredményezett volna 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 telektömb tekintetében megvizsgálja a az 54-60 hrsz kialakult beépítettségét és ennek birtokában dönt a szabályozás kiterjesztéséről.

Az „Lf” jelű falusias lakóterületen a HÉSZ 8.§ (2) bekezdés a) pontja szerint is 1500 m² teleknagyságig telkenként 1 lakás, 1501 m² feletti telek esetében legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Ilyetén formán a telekméret nem akadályozza beépítésnek, mert a telkek rendre 1500 m²-nél nagyobbak és így az elhelyezhető lakás rendeltetés száma maximum 2 db lakás/telek lesz a jövőben is.



Telekméret vizsgálat az 54-60 hrsz telektömbre.



A helyi építési szabályzat 3. melléklete kiegészítendő a szabályozási terven is jelölt új Lf2-O-30-4,5-4000 jelű építési övezeti előírással. Az Lf2-O-30-4,5-4000 jelű építési övezet abban különbözik a korábbi Lf-O-30-4,5-900(K) jelű építési övezettől, hogy egy telken legfeljebb egy lakás helyezhető el.

„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 ²)	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.	Lf2	O	4,5	4000	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 .”

II. Fejezet

SZABÁLYOZÁSI TERV

és

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének ./2026. (....) 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 és 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 3.§-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Az ültetési kötelezettség kerül előírásra az 50/4 hrsz földrészletek szabályozási terven 5 m szélességben a 49 hrsz-el párhuzamosan. A beültetési kötelezettséget legalább kétszinten gyepp és cserje sorral, vagy gyepp és legalább kis lombkoronájú fasorral a kell megvalósítani legkésőbb a használatbavételig.”

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:

2. §

(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. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Dozmat, 2026.....

Simon Balázs
polgármester

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter
jegyző

Kihirdetési záradék:

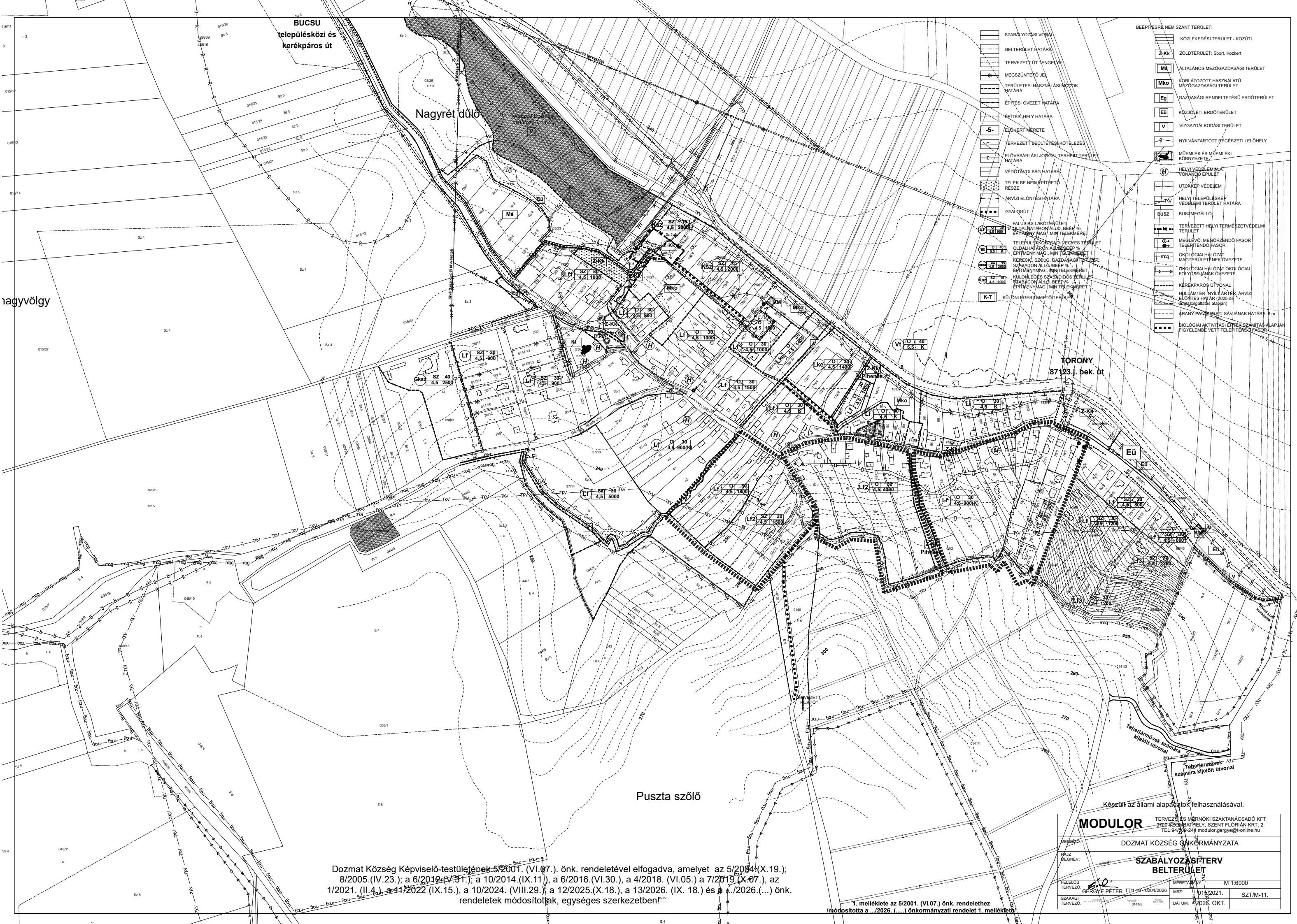
A rendelet 2026..... napján kihirdetésre került.

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter
jegyző

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

„1. melléklet

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



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

„3. melléklet

„3.melléklet az 5/2001. (VI.07.) önkormányzati rendelethez" „Az Lf lakóterületekre vonatkozó

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 (m2)	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.	Lf2	O	4,5	4000	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 . "