



**Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu*

Ügyiratszám: BU/13-3/2026

Ügyintéző: Nemes Miklós

**Tárgy:** Bucsú község helyi építési szabályzat  
kisléptékű, 9. sorszámú módosítása, záró szakasz  
lefolytatása tárgyában hiánypótlás teljesítése

Hiv. szám: VA/ÁFI/53-2/2026.

**Vas Vármegyei Kormányhivatal**

**Állami Főépítész Iroda**

**Szombathely**

**Berzsenyi tér 1.**

**9700**

**Tisztelt Csermelyi Andrea!**

Levelem mellékleteként megküldöm a fenti hivatkozási számon kiírt hiánypótlási felhívásban  
foglaltakkal kiegészített tervdokumentációt.

Kérem az eljárást lefolytatni szíveskedjen.

Együttműködését köszönöm!

Bucsú, 2026. január 14.

  
Gál Sándor  
polgármester  
Bucsú Község Önkormányzata

# BUCSU

## Településrendezési eszközök módosítása

**Egyszerűsített eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint  
9. sz. módosítás**

Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

**Megrendelő:**



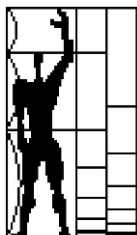
**Bucsú Község Önkormányzata**

9792 Bucsú, Rohonczi u. 2.

Tel.: +36 94/540-535

E-mail: nemes.miklos@se.hu

**Tervező:**



**MODULOR**

**Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft**

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244

+3670 / 41-30 431

E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

**2026. január 13.**



**Bucsu**  
**KÖZSÉG**

Településrendezési eszközök módosítása

**Megbízó:**

**Bucsu Község Önkormányzata**

9792 Bucsu, Rohonczy utca 2.

**Generáltervező:**

**Modulor Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft**

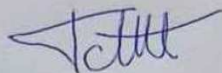
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Felelős tervező:



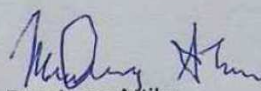
Gergye Péter  
TT/1 18-0204/2026

Közlekedés tervező:



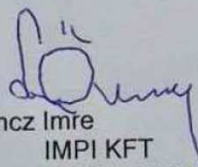
Tóth Attila Gábor  
TP-Terv Kft  
TRk-T 01-10559  
KÉ-T 01-10559  
TKÖ 01-10559

Tájrendezés tervező:



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

Energiagazd. tervező:

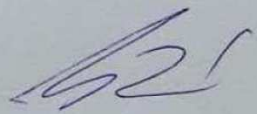


Lőrincz Imre  
IMPI KFT  
TV-T 180031  
TE-T 180031

Tel.rend. vízi közmű

Tel. rend. energia közmű:

Ügyvezető igazgató:



Gergye Péter  
MODULOR KFT

Önkormányzati főépítész



Puklerné Kovács Erika Eszter

## TARTALOMJEGYZÉK

### Bucsu község településrendezési eszközök módosításához

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

#### I. Megalapozó vizsgálat

---

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Országos területrendezési terv tervezési területeket érintő elhatározásai
- 1.4. Megyei területrendezési terv tervezési területeket érintő elhatározásai

#### II. Alátámasztó javaslat

---

- 2. A módosításának leírása
  - 2.1. Bucsu, 0197/31 helyrajzi számú ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez
  - 2.2. A helyi építési szabályzat jogalkotási szempontú változásai
- 3. Közműellátás
  - 3.1 Villamosenergia ellátás, Elektronikus hírközlés
  - 3.2 Vízellátás
  - 3.3 Szennyvízelvezetés
  - 3.4. Csapadékvíz elvezetés
  - 3.5. Gázellátás
  - 3.6. Falusias lakóterület közmű ellátásának biztosítása
- 4. Közlekedés
  - 4.1. Térségi közlekedési hálózat
  - 4.2. Kötött pályás közlekedés
  - 4.3. Kerékpáros közlekedés
  - 4.4. Falusias lakóterületet érintő tervezési terület
- 5. Tájrendezés
  - 5.1. Kistáj-kataszter
  - 5.2. Állatvilág
  - 5.3. Tájhasználati jellemzők
- 6. Környezetalakítása, természetvédelem
  - 6.1. Környezetalakítás
  - 6.2. Természetvédelem
- 7. Környezetvédelem
- 8. Biológia aktivitás érték számítás
- 9. Tűzvédelem
- 10. Örökségvédelmi fejezet

#### Telepítési tanulmányterv

---

**III. Jóváhagyó munkarészek**

Településszerkezeti terv módosítása

**IV. Helyi építési szabályzat módosítása**

Helyi Építési Szabályzat módosítása

Bucsu község Szabályozási Terve belterület

M = 1 : 4 000

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

---



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gál Sándor polgármester úr részére**  
**Bucsu Község Önkormányzata**

Iktatószám: VA/ÁFI/53-2/2026.  
Ügyintéző: Takács Petra  
Telefonszám: +36 30 716-6560

9792 Bucsu  
Rohonczi u. 2.

**Tárgy: Bucsu község helyi építési szabályzatának 9. számú módosítása - egyszerűsített eljárás – felhívás hiányosságok pótlására**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Bucsu Község Önkormányzata Képviselő-testületének Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításával kapcsolatos, Hivatalunkhoz E-TÉR felületen 2026. január 7-én beérkezett, aznap kelt BU/13-2/2026 számú megkeresésére a MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. által, 2025. december 19-én készített „**Bucsu – Településrendezési eszközök módosítása – Egyszerűsített eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint – 9. sz. módosítás – Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentáció**” megnevezésű dokumentációval kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 67. § (2) bekezdés c) pontja alapján az alábbi hiányosságok pótlására hívom fel:

1. A 2025. szeptember 19-én kelt Főépítési feljegyzésben az elkészítendő munkarészekre vonatkozó előírás nem felel meg az újR. 78. § (1a) bekezdés c) pontjában foglaltaknak, ezért kérem javítani. Ezzel összefüggésben felülvizsgálandó a dokumentáció tartalma is.
2. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §-a szerint örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett. Mindezek alapján kérem az örökségvédelmi hatástanulmány, vagy az illetékes államigazgatási szerv véleményét benyújtani.

Kérem megnevezni, és az aláírólapon szerepeltetni a régészeti szakterületre vonatkozó rész készítőjét! A régészeti fejezet készítői jogosultságával kapcsolatban felhívom szíves figyelmét az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet 1. melléklet I./2. sorában foglaltakra, tartalmával kapcsolatban a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018.(IV.9.) Korm. rendelet 83. § (1) bekezdés a) pontjában és 14. mellékletében foglaltakra.



CSALÁDBARÁT HELY  
TANUSÍTÓ VEDJEGY  
MUNKAHELY

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI 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

**A fenti hiányosságok pótlásának határideje az újR. 67. § (2) bekezdésében foglaltak szerint 20 nap.** Egyúttal tájékoztatom, hogy amennyiben a megállapított határidő nem elegendő, úgy az újR. 67. § (6) bekezdése alapján a hiánypótlásra fennálló idő a teljesítési határidő elteltét megelőzően benyújtott önkormányzati kérelemre egy alkalommal, legfeljebb 20 nappal meghosszabbítható.

Tájékoztatom a Polgármester Urat, hogy az újR. 67.§ (7) bekezdése szerint az állami főépítész

- a) a záró szakmai véleményét a (6) bekezdésben meghatározott feltöltést – vagy amennyiben az egyeztető tárgyalást követően módosításra nincs szükség, az egyeztető tárgyalást – követő 10 napon belül feltölti az E–TÉR-be, vagy
- b) abban az esetben, ha a hiánypótlás teljesítésének teljeskörű feltöltése határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt.

**Felhívom Tisztelt Polgármester Urat, hogy a hiányosságok pótlása és a jogszerű eljárás lefolytathatósága érdekében az E-TÉR-ben az eljárási határidőt állítsa át úgy, hogy az a hiánypótlás teljesítésének napját követő 15. nap legyen!**

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítészti 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

**Gál Sándor polgármester úr részére**

**Bucsu Község Önkormányzata**

9792 Bucsu, Rohonczi u. 2.

Iktatószám: VA/EOF/00074-5/2025

Ügyintéző: Tar Györgyné

Telefonszám: +36 309897531

Hivatkozási szám: BU/93-30/2025

**Tárgy:** Örökségvédelmi nyilatkozat

Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozva – a Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása tárgyú – megkereső levelére az alábbi nyilatkozatot adom:

- Bucsu község településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan benyújtott tervdokumentációban rögzítettek alapján a rendezés alá vont terület egyik része sem érintett örökségvédelmi szempontból, ezért a *kulturális örökség* védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdése értelmében jelen véleményezési eljárásban **nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni.**

Hatáskörömet és illetékességemet a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018 (IV. 9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja 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

**Szendrói Gábor**  
osztályvezető

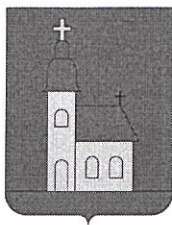


CSALÁDBARÁT HELY  
TANUSÍTÓ VÉDJEGY  
MUNKAHELY

### ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely, Széll Kálmán utca 31-33. – 9701 Szombathely, Pf. 123/2. -- Tel.: +36 70 454 0511  
E-mail: epitesugy.szombathely@vas.gov.hu -- KRID: 434993368 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu





### **Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczy u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucus.hu*

## **KIVONAT**

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 16-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

### **40/2025. (04. 16.) számú határozata**

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése alapján a GLOBÁL 2000 R.S. Export-Import Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye 9792 Bucsú, Nyestei út 1.) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a főépítési nyilatkozat és feljegyzés alapján elfogadja.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a tervet véleményeztesse a partnerekkel.

Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Azonnal

Kmf.



Gál Sándor s.k. :/  
polgármester

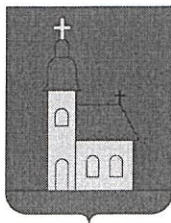


/:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:  
Sé, 2025. április 17.



/:Nemes Miklós:/  
jegyző



### **Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu*

## **KIVONAT**

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. május 14-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

### **43/2025. (05.14.) számú határozat**

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 40/2025.(04. 16.) számú képviselő-testületi határozat, mint Bucsú község 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Bucsú község szabályozási terve és helyi építési szabályzatának módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet elfogadó döntés során - Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017.(X.26.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatott partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett, Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testülete a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását lezárja.

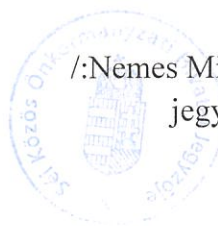
Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Azonnal

Kmf.



/: Gál Sándor s.k. :/  
polgármester



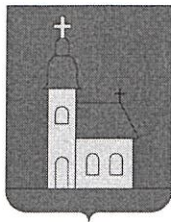
/:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:

Bucsú, 2025. május 15.



/: Nemes Miklós:/  
jegyző



## Bucsú Község Önkormányzata

Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,

Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu

### KIVONAT

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. május 14-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

#### 44/2025. (05.14.) számú határozat

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Global 2000 R.S. KFT gazdálkodó által benyújtott Bucsú község közigazgatási területén fekvő birtokközpont fejlesztését támogatja és az ügyben az alábbi döntéseket hozza:

1. Bucsú a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásának módosítása és birtokközpont esetén a beépítési magasság növelése, helyi építési szabályzat kiegészítése szükséges az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet tekintetében az alábbiak szerint: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében : a zöldfelületi arány min 50%, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m. A módosítás oka és célja a meglévő beépítésekhez igazodó fejlesztések végrehajtása.

2. Bucsú Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kérelem módosítás ügyében készült, a határozat melléklete szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.

Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Azonnal

Kmf.



Gál Sándor s.k. :/  
polgármester

A kivonat hiteles:

Bucsú, 2025. május 15.



/: Nemes Miklós:/

jegyző



/: Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

## Főépítési Feljegyzés

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

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik: 2000-ben került elfogadásra településfejlesztési koncepció, 57/2000.(XI.28.) számú határozattal a településszerkezeti terv, valamint a 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelettel Bucsú község szabályozási terve és helyi építési szabályzata. Jelen módosítás a sorban a 9. sorszámu. A tervezési feladata a következő:

*Bucsú a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásának módosítása és birtokközpont esetén a beépítési magasság növelése, helyi építési szabályzat kiegészítése szükséges az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet tekintetében az alábbiak szerint: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében : a zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m. A módosítás oka és célja a meglévő beépítésekhez igazodó fejlesztések végrehajtása.*

A helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási tervlapok a tervezési terület vonatkozásában – szükség esetén - kerülnek módosításra.

A 419/2021.(VII.15.) korm rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:

*„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést a) a település önkormányzati főépítésze vagy b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott*



*településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”*

A fentiek alapján a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket legalább a tervezési területre vonatkozóan az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapot szerinti el kell készíteni.

Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás a feladat mélységének függvényében.

A főépítész szakmai véleménye:

*Bucsu a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásának módosítását és birtokközpont esetén a beépítési magasság növelését, támogatom.*

*A megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében a zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m előírásokat támogatom.*

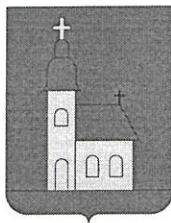
*A módosítás megfelel a település igényeinek, elősegíti a helyi gazdaság fejlődést. A fentieket figyelembe véve a módosítást megfelelőnek tartom és támogatom.*



Bucsu, 2025. augusztus 13.

.....

Puklerné Kovács Erika Eszter  
önkormányzati főépítész



**Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu*

---

**K I V O N A T**

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. augusztus 13-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

**63/2025. (08.13.) számú határozata**

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a folyó rendezési terv módosításának záró szakaszában az állami főépítéstől érkezett hiánypótlási felhívás alapján módosított és a kiegészített főépítési feljegyzéseket elfogadja.

Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Azonnal

K.m.f.



:Gál Sándor s.k.:/  
polgármester



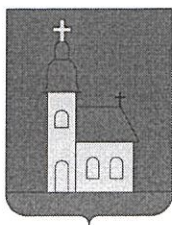
:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:

Sé, 2025. szeptember 2.



:Nemes Miklós:/  
jegyző



### Bucsú Község Önkormányzata

Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,

Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu

## KIVONAT

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. május 14-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

### 45/2025. (05.14.) számú határozat

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testülete Bucsú község közigazgatási területét érintő településrendezési eszközök 9. számú módosításával - kapcsolatos tervezési feladatok ellátásával adott árajánlata alapján az alábbi vállalkozást bízta meg.

Modulor Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft.

9700 Szombathely, Szent Flórián krt. 2.

e-mail: [modulor.gergye@t-online.hu](mailto:modulor.gergye@t-online.hu)

A képviselő-testület a településrendezési szerződést a határozat melléklete szerint elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a háromoldalú szerződés aláírásával.

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testülete kinyilvánítja, hogy a rendezési terv módosítással kapcsolatos költségek a kérelmezőt terhelik.

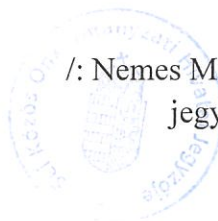
Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Azonnal



Gál Sándor s.k. :/  
polgármester

Kmf.



/: Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:

Bucsú, 2025. május 15.

/: Nemes Miklós:/  
jegyző



### Bucsú Község Önkormányzata

Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,

Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu

## Feljegyzés

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 44/2025. (05.14.) számú határozatával döntött Bucsú Község szabályozási terve, valamint helyi építési szabályzata jóváhagyásáról szóló 7/2000. (XI.28.) számú rendelet módosításáról.

Bucsú Község Önkormányzata a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés b) pontja és 75.§ (2) bekezdés b) és c) pontjai, valamint Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a településrendezési eszközök módosítása tárgyában partnerségi egyeztetés lefolytatása ügyében Hirdetményt tett közzé a módosításról, amelyre a lakosság 2025. június 24. – 2025. július 11. között véleményt nyújthatott be.

A megadott határidőn belül vélemény és észrevétel nem érkezett.







### **Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucus.hu*

### **FELJEGYZÉS**

**Tárgy:** Bucsú község településrendezési eszközének 9. sz. módosítására vonatkozó tervezet partnerségi eljárása lebonyolítása, vélemények értékelése, elfogadása, vagy indoklás mellett el nem fogadása, partnerségi eljárás lezárása

Készült: Bucsú Község Önkormányzata

2025. július 11-én.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 44/2025. (05.14.) számú határozatával döntött

- 1.) A Képviselő-testület lakossági kérelemnek helyt adva támogatja a Bucsú 433 hrsz-ú ingatlan érintően a településrendezési eszközök módosítását az alábbiak szerint:
  - a) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt 447 hrsz (korábbi: 0130/2 hrsz) ingatlan területének északi irányú bővítése érdekében mintegy ~2170 m-es terület településközpont vegyes területből kereskedelmi szolgáltató területbe kerül. A telephely bővítésének északi oldalán 8 m-es kiszolgáló út kerül kijelölésre.
  - b) A 433 hrsz déli, 446 hrsz mellé benyúló területrészen a 16 m-es kiszolgáló út megszűnik, az így kialakuló területrész kereskedelmi, szolgáltató területbe kerül besorolásra.
  - c) A 433 hrsz telephelyen belül egy „L” alakú úthálózat jön létre, amely keletről is rövidül ~27 m-t és nem éri el a 117/17 hrsz útként nyilvántartott, természetben útként nem használt ingatlan. Az átalakított úthálózat biztosítja a terület belső feltárását, amire egy új zsákutca is csatlakozik, így az állami közút igénybevétele nélkül a területek megoszthatóvá válnak. A belső úthálózat országos közúthoz csatlakozó ága 16 m szabályozású lesz, a többi szakasza 12 m-re csökken.
  - d) A TV-I jelű építési övezetben telektömbönként egy épületben legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
  - e) Az építési övezeti előírás a TV-I-ből Gk- jelű építési övezetbe kerülő telkeken Gk-SZ-40-6,0-2500-ra változik.
  - f) A TV-I jelű építési övezet előírása TV-I-SZ-30-6,0-1000-ra változik.
  - g) Az építési hely és a beültetési kötelezettségek felülvizsgálatra kerülnek, azonos területfelhasználáson belül törlésük javasolt.
- 2.) Bucsú Község Önkormányzata az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27.§ (2) bekezdése értelmében a 433 hrsz telephelyen belül az út szabályozását felülvizsgálta és mivel a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kellett a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás részleges törléséről, módosításáról.
- 3.) Bucsú Község Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 78/D.§ (első) (4) bekezdés b) pontja alapján nem minősül



**Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu*

új beépítésre szánt terület kijelölésének, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

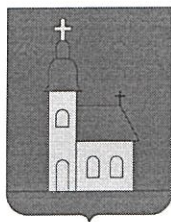
A lakossági vélemény, javaslat és észrevétel a megadott határidőn belül nem érkezett, az erről külön feljegyzés készült.

A fentiek értelmében a partnerségi szakaszt lezártnak tekintem.

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetési eljárást lezárja, továbbá felhatalmazza a polgármestert, hogy az ügyben a záró véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezze az állami főépítési hatáskörében eljáró Vas Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.

Bucsú, 2024. július 11.





## Bucsú Község Önkormányzata

Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,

Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu

### KIVONAT

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. július 14-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

#### **57/2025. (07. 14.) számú határozata**

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy Bucsú község helyi építési szabályzat kisléptékű, 9. sorszámú módosítása ügyében a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján lefolytatott partnerségi eljárás során partnerségi vélemény a megadott határidőn belül nem érkezett, a partnerségi eljárást lezárja.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz az ügyben a véleményezési eljárás lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró Vas Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.

Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Azonnal

Kmf.



Gál Sándor s.k. :/  
polgármester



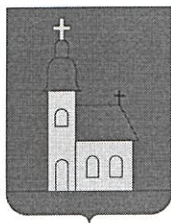
Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:  
Sé, 2025. július 15.



Nemes Miklós:/  
jegyző





### **Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucus.hu*

## **K I V O N A T**

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. július 28-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

### **58/2025. (07. 28.) számú határozata**

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy Bucsú község helyi építési szabályzat kisléptékű, 9. sorszámú módosítása ügyében Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR) lefolytatott partnerségi eljárás során partnerségi vélemény a megadott határidőn belül nem érkezett, a partnerségi eljárást lezárja.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz az ügyben a véleményezési eljárás lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró Vas Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a záró véleményezési eljárást folytassa le.

Felelős: Gál Sándor polgármester  
Határidő: Azonnal

K.m.f.



/:Gál Sándor s.k.:/  
polgármester



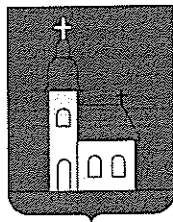
/:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:

Sé, 2025. július 28.



/:Nemes Miklós:/  
jegyző



**Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu*

---

**K I V O N A T**

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 19-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

**65/2025. (09.19.) számú határozat**

1. Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő testülete a 44/2025.(05.14.) számú határozatát visszavonja és az Állami Főépítész VA/ÁFI/726-23/2025.iktatószámú egyeztetés tárgyalásának jegyzőkönyve alapján az 53/2025.(06.12.) számú határozat figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

- a) a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az ingatlan területén Mál jelű új általános mezőgazdasági övezet kijelölését és az övezetre vonatkozó előírásának módosítását az alábbiak szerint: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében : a zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m, a beépítési % a kiegészített telepítési tanulmányterv szerint, egyedi eltérési engedély megkérése mellet kerüljön meghatározásra. A módosítás oka és célja a meglévő beépítésekhez igazodó fejlesztések végrehajtása.
- b) Bucsú Község Önkormányzata úgy dönt, hogy az általános mezőgazdasági területeken egységesen a beépítettség legnagyobb mértéke birtokközpont területén nem haladhatja meg a max 20 %-ot.
- c) Bucsú Község Önkormányzata úgy dönt, hogy az telekalakítások elősegítése érdekében a HÉSZ előírásait kiegészíti a következőkkel.  
*„Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”*
- d) Bucsú Község Önkormányzata úgy dönt, hogy a TÉKA 62.§ (1) bekezdése adta felhatalmazás alapján lakóterületen a kerítés létesítését kötelezővé teszi, a telek tulajdonosa, kezelője, használója számára és a helyi építési szabályzatot ezen előírással kiegészíti.

- e) A helyi építési szabályzatban lévő településképvédelmi előírások törléséről gondoskodik.
- f) Bucusi Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kérelem módosítás ügyében készült, a határozat melléklete szerinti főépítési feljegyzéseket elfogadja.
- g) Felkéri a polgármestert a véleményezési eljárás lefolytatására.

Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Folyamatosan

K.m.f.



/:Gál Sándor s.k.:/  
polgármester



/:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:

Sé, 2025. szeptember 29.



/:Nemes Miklós:/  
jegyző



## Főépítési Feljegyzés

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

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik: 2000-ben került elfogadásra településfejlesztési koncepció, 57/2000.(XI.28.) számú határozattal a településszerkezeti terv, valamint a 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelettel Bucsú község szabályozási terve és helyi építési szabályzata. Jelen módosítás a sorban a 9. sorszámú. A tervezési feladata a következő:

Bucsú 0197/4, 0197/5, 0197/8, 0197/9, 0197/30, 0197/31 hrsz ingatlanok területére kijelölt Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági terület előírásnak módosítását és azon belül a 0197/31 hrsz ingatlan fejlesztését tervezik.

A tervezési területeken az Állami Főépítész VA/ÁFI/726-23/2025.iktatószámú egyeztetés tárgyalásának jegyzőkönyve alapján és a birtokközpont területfelhasználás és Mb jelű övezet megszűnik. A 0197/31 hrsz ingatlan területe az új Má1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül besorolásra.

A helyi építési szabályzat 26.§ (4) bekezdésének kiegészítése szükséges a beépítések elhelyezése érdekében a 0197/31 hrsz-re:

„(1a) Má1 jelű általános mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:

a) Lakó és vegyes rendeltetésű épület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el.

b) Gazdasági épületként csak a mezőgazdasági termelést szolgáló állattartó, raktározási, tárolási, termékfeldolgozási funkciójú épületek létesíthetők.

c) A beépítettség mértéke az állami főépítész .....eltérési engedélye alapján: 10 %

d) A megengedett legnagyobb építmény magasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m.

e) Előkert min 10,0 m.

f) Zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett alrészleten a lakóterületek felőli telekhatár mentén körülfásítás biztosítandó).

g) Oldalkert mérete minimum 7 m.”

A fentiekkel összhangban Bucsú község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 26. § (4) bekezdés helyébe a következő előírás lépjen:

„(4) A birtokközpont területén a beépítettség legnagyobb mértéke nem haladhatja meg a max 20 %-ot.”

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

A 419/2021.(VII.15.) korm rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:

*„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést a) a település önkormányzati főépítésze vagy b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”*

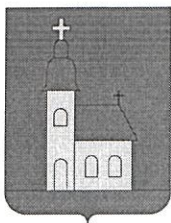
A fentiek alapján a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó, és megalapozó munkarészeket legalább a tervezési területre vonatkozóan a Kr. 78. § (1a) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei alapján kell elkészíteni.

A megvalósítás elősegíti a 0197/31 hrsz ingatlan mezőgazdasági telephely kialakult állapot alapján való továbbfejlesztését.



Bucsu, 2025. szeptember 19.

.....  
önkormányzati főépítész



### Bucsú Község Önkormányzata

Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,

Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu

## K I V O N A T

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. december 15-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

### 76/2025. (12. 15.) számú határozat

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy Bucsú község helyi építési szabályzat kisleptékű, 9. sorszámú módosítása ügyében a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján ismételt lefolytatott partnerségi eljárás során partnerségi vélemény a megadott határidőn belül nem érkezett.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy partnerségi eljárás során megtartott lakossági fórumon és azt követően partnerségi vélemény nem érkezett.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR) lefolytatott partnerségi eljárás során partnerségi vélemény a megadott határidőn belül nem érkezett.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a partnerségi eljárást lezárja.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz az ügyben a véleményezési eljárás lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró Vas Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.

Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Azonnal

K.m.f.



/: Gál Sándor s.k.:/  
polgármester

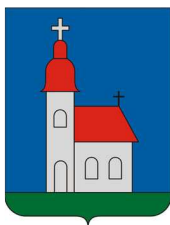
A kivonat hiteles:  
Sé, 2025. december 19.



/:Nemes Miklós:/  
jegyző



/:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző



### **Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucus.hu*

---

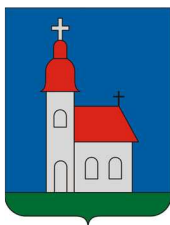
## **Feljegyzés**

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 65/2025. (09.19.) számú és az 53/2025. (06. 12.) számú határozataiban döntött Bucsú Község szabályozási terve, valamint helyi építési szabályzata jóváhagyásáról szóló 7/2000. (XI.28.) számú rendelet módosításáról.

Bucsú Község Önkormányzata a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés b) pontja és 75.§ (2) bekezdés b) és c) pontjai, valamint Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a településrendezési eszközök módosítása tárgyában partnerségi egyeztetés lefolytatása ügyében Hirdetményt tett közzé a módosításról, amelyre a lakosság 2025. október 1. – 2025. október 16. között véleményt nyújthatott be.

A megadott határidőn belül vélemény és észrevétel nem érkezett.





### **Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucus.hu*

---

### **FELJEGYZÉS**

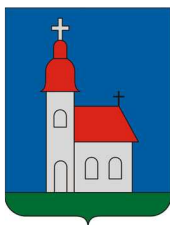
**Tárgy:** Bucsú község településrendezési eszközének 9. sz. módosítására vonatkozó tervezet partnerségi eljárása lebonyolítása, vélemények értékelése, elfogadása, vagy indoklás mellett el nem fogadása, partnerségi eljárás lezárása

Készült: Bucsú Község Önkormányzata

2025. október 17-én.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az a 65/2025. (09.19.) számú és az 53/2025. (06. 12.) számú határozataiban döntött

- a) a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az ingatlan területén Mál jelű új általános mezőgazdasági övezet kijelölését és az övezetre vonatkozó előírásának módosítását az alábbiak szerint: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében : a zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m, a beépítési % a kiegészített telepítési tanulmányterv szerint, egyedi eltérési engedély megkérése mellett kerüljön meghatározásra. A módosítás oka és célja a meglévő beépítésekhez igazodó fejlesztések végrehajtása.
- b) Bucsú Község Önkormányzata úgy dönt, hogy az általános mezőgazdasági területeken egységesen a beépítettség legnagyobb mértéke birtokközpont területén nem haladhatja meg a max 20 %-ot.
- c) Bucsú Község Önkormányzata úgy dönt, hogy az telekalakítások elősegítése érdekében a HÉSZ előírásait kiegészíti a következőkkel.  
*„Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”*
- d) Bucsú Község Önkormányzata úgy dönt, hogy a TÉKA 62.§ (1) bekezdése adta felhatalmazás alapján lakóterületen a kerítés létesítését kötelezővé teszi, a telek tulajdonosa, kezelője, használója számára és a helyi építési szabályzatot ezen előírással kiegészíti.
- e) A helyi építési szabályzatban lévő településképvédelmi előírások törléséről gondoskodik.



**Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu*

---

- f) Bucsú Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kérelem módosítás ügyében készült, a határozat melléklete szerinti főépítési feljegyzéseket elfogadja.
- g) Felkéri a polgármestert a véleményezési eljárás lefolytatására.

A lakossági vélemény, javaslat és észrevétel a megadott határidőn belül nem érkezett, az erről külön feljegyzés készült.

A fentiek értelmében a partnerségi szakaszt lezártnak tekintem.

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetési eljárást lezárja, továbbá felhatalmazza a polgármestert, hogy az ügyben a záró véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezze az állami főépítési hatáskörében eljáró Vas Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.

Bucsú, 2025. október 17.







## Bucsú Község Önkormányzata

Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,

Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu

### Feljegyzés

a 2025. október 21-én, Bucsú község Önkormányzata által tartott közmeghallgatásról, a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat teljes eljárás keretében történő módosítása tárgyában

**Helye:** Kultúrház

9792 Bucsú, Rohonczi utca 4.

**Jelen vannak:**

Bucsú Község Önkormányzat részéről:

Gál Sándor polgármester, Szilvágyi Péterné alpolgármester, Czeglédiné Benczek Anita, Földes Tihamérné és Németh József Endre képviselők /5 fő/

Nemes Miklós jegyző

Dr. Göcsei Krisztina aljegyző

3. Bucsú Község településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítás ismertetése  
Előadó: Gál Sándor polgármester

**Gál Sándor polgármester** ismertette, hogy Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-65/2025. (09.19.) számú és az 53/2025. (06. 12.) számú településfejlesztési döntése értelmében Bucsú község hatályos településszerkezeti tervét, valamint helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet módosítani kívánja.

A módosítás jelenleg a véleményezési dokumentáció szakaszában tart, ahol a lakosságnak lehetősége van a rendezési terv módosításában szereplő pontok véleményezésére.

A helyi rendelet értelmében lehetőség van a lakossági fórum keretében véleményt formálni az esetleges észrevételekről, illetve a lakossági fórumot követő 8 napon belül írásban lehet benyújtani.



Gál Sándor :/  
polgármester



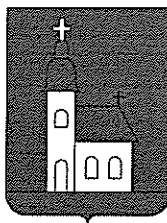
/: Nemes Miklós:/  
jegyző

## Feljegyzés

A 2025. október 21-én, Bucusi község Önkormányzata által tartott lakossági fórumot követő 8 napon belül észrevétel nem érkezett.

2025. október 31.

  
  
/:Gál Sándor:/  
polgarmester  
  
Nemes Miklós:/  
jegyző



**Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczy u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu*

---

**K I V O N A T**

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. június 12-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

**53/2025. (06. 12.) számú határozat**

A képviselő-testület a 44/2025. (05.14.) számú képviselő-testületi határozat alapján:

1. Bucsú a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásának módosítása és birtokközpont esetén a beépítési magasság növelése, helyi építési szabályzat kiegészítése szükséges az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet tekintetében az alábbiak szerint: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében : a zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m. A módosítás oka és célja a meglévő beépítésekhez igazodó fejlesztések végrehajtása.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében megkereséssel élt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott szervek felé.

A választ adó

- 1) Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda,
- 2) Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.;
- 3) Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság,
- 4) Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 1.,
- 5) Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály,
- 6) Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály,
- 7) Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály,
- 8) Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály,
- 9) Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály,
- 10) Bucsú község jegyzője,

- 11) Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály,  
12) Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését, erre való tekintettel a képviselő-testület **nem kívánja a környezeti vizsgálatot a településrendezési eszközök módosításához elkészíteni.**

**Megkeresés ellenére nem adott választ:**

Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály,  
Vas Vármegyei Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály,  
Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Azonnal

K.m.f.



/Gál Sándor s.k.:/  
polgármester



/Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:  
Sétő, 2025. június 16.



/Nemes Miklós:/  
jegyző

## Feladási igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük, hogy az Ön által feltöltött dokumentumot az IdomSoft Biztonságos Kézbесítési Szolgáltatás rendszere befogadta.

Az igazolást a beérkezéstől számított 30 naptári napon belül megtekintheti a [tárhelyén](#), vagy lementheti számítógépének egy tetszőleges könyvtárába. A 30 nap elteltével a dokumentum automatikusan törlődik.

Amennyiben rendelkezik Tartós tárral, az igazolást oda is áthelyezheti.

Igazolás kiállításának időpontja: 2025.05.21. 10:49:26

Befogadás időpontja

2025.05.21. 10:49:26

Feladó: **Bucsu Község Önkormányzata** (BUCSUONK)

Címzett: **Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály**  
(VMMGSZHEI)

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum érkeztetési száma: **404158764202505211049167145**

Dokumentum típusa: **kerelem**

Elküldött fájl neve: **kuldemeny.krx**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

**de086dd05f85c4c91683158d924ad2db47187e9bf18d5e75dcace7c5d15f1ff7**

Dokumentum Hash-algortmusa: **SHA-256**

Üdvözzel:

IdomSoft Biztonságos Kézbесítési Szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

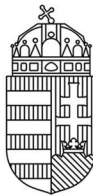
E-mail: [1818@1818.hu](mailto:1818@1818.hu)

[Honlap](#)

A feladási igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített igazolás, amely a hagyományos postai szolgáltatásban használt feladóvényhez hasonlóan azt igazolja, hogy a Szolgáltató a biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján feladott küldeményt kézbesítésre befogadta. A feladási igazolást a Feladó számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gál Sándor**  
**polgármester részére**

**Bucsu Község Önkormányzata**

Bucsu  
Rohonczi u. 2.  
9792

Iktatószám: VA/AF-NTO/01281-2/2025.

Ügyintéző: Németh Ágnes

Telefonszám: +36305887372

Hivatkozási szám: BU/93-2/2025

Melléklet: -

**Tárgy: Bucsu község településrendezési eszközeinek kisléptékű módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

2025. május 21-én érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

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

Gergyé Péter településtervező (TT1-18-0204) által készített „Bucsu község településrendezési eszközeinek kisléptékű módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” című dokumentáció alapján: a bemutatott javaslattal egyetértünk, a tervezett 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.

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





## ÓRSÉGI NEMZETI PARK

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

ÜGY SZÁMA: 26-17302/2025  
HIVATKOZÁSI SZÁM:  
BU/93-2/2025  
ÜGYINTÉZŐ: SÁNDOR ANDRÁS

Gál Sándor  
polgármester

Bucsu Község Önkormányzata  
9792 Bucsu, Rohonczi u. 2.

**Tárgy:** Bucsu község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 9. sorszámú módosítása, 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 „Bucsu község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 9. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” tárgyában:

Igazgatóságunk áttanulmányozta a megküldött tervezetet.

A módosítással érintett ingatlanok területét védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet-, illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

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

A fentiekre való tekintettel 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. május 26.

Üdvözlettel:

  
**Dr. Németh Csaba**  
igazgató



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gál Sándor**  
**polgármester úr részére**

**Bucsu Község Önkormányzata**

Bucsu  
Rohonczi u. 2.  
9792

Iktatószám: VA/FF-FO1/17004/5/2025.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +36704698190

Hivatkozási szám: BU/93-2/2025.

Melléklet: -

**Tárgy:** Bucsu község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 9. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

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

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

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

**Konkrét elképzeléseket is megjelöltek a dokumentációban:**

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

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

---

**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

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



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2602/00461-3/2025  
**Ügyintéző:** Molnár Ádám  
**Telefon:** +36 (1) 795-8818  
**E-mail:** [molnar.adam@bfkh.gov.hu](mailto:molnar.adam@bfkh.gov.hu)

**Tárgy:** Bucsú Község településrendezési eszközeinek  
9. sz. módosítása 1 részterületre (0197/4–5,  
0197/8–9, 0197/30–31 hrsz.-ú ingatlanok,  
telephelyfejlesztés) vonatkozóan.  
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat  
szükségességének meghatározásáról  
**Hiv. szám:** BU/93-2/2025, BU/93-5/2025  
**Ügyintézőjük:** Nemes Miklós

**Gál Sándor**  
polgármester

**Bucsú Község Önkormányzata**  
9792 Bucsú  
Rohonczi u. 2.

*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 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.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**az alábbi megjegyzéssel nem szükséges**

**a környezeti vizsgálat lefolytatása.**

**Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a **tervezett módosítással** érintett részterületen (0197/4–5, 0197/8–9, 0197/30–31 hrsz.-ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett.

**1) A tervezett telephelyfejlesztés vonatkozásában tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie:** A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési Minisztérium]

**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:** [oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu) — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

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

*által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.*

- 2) Tájékoztatjuk, hogy a régészeti lelőhelyek, illetve a műemlékek és műemléki területek adatait, amelyekkel 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 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



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Gál Sándor polgármester**

részére

Bucsu Község Önkormányzata

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| Iktatószám:       | BP/FNEF/03268-2/2025.                                            |
| Ügyintéző:        | Németh Réka                                                      |
| Telefonszám:      | +36-1-465-3866                                                   |
| E-mail:           | kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu                                           |
| Tárgy:            | Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából |
| Hivatkozási szám: | BU/93-2/2025                                                     |

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Bucsu község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 9. sorszámú módosítása következtében 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 3. számú melléklete II. 2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján **elektronikus úton** küldi meg.

A 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

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://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  
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



BUCSU



NARDA



PERENYE



SÉ

Ügyiratszám: SK/44-3/2025.

Ügyintéző: Nemes Miklós

**Tárgy:** Bucsú község helyi építési szabályzatának kisléptékű, 9. sorszámú módosítása várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

**Bucsú Község Önkormányzata**

**Bucsú**

**Rohonczi utca 2.**

**9792**

**Tisztelt Gál Sándor!**

Bucsú község helyi építési szabályzatának kisléptékű módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében a Séi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjeként 2025. május 21-én érkezett megkeresésében foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

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

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.

Sé, 2025. május 21.

Tisztelettel:

  
/Nemes Miklós :/  
jegyző



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gál Sándor**  
**polgármester úr részére**

**Bucsu Község Önkormányzata**

Bucsu  
Rohonczi u. 2.  
9792

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00021-5/2025.

Ügyintéző: Szabó Ibolya

Telefonszám: +36 70 457 8521

Hivatkozási szám: BU/93-5/2025

Melléklet: -

**Tárgy:** Bucsu község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 9. számú módosítása – 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 (9700 Szombathely, Sugár u. 9., továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2025. május 21. napján érkezett megkeresésére – Bucsu község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 9. számú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – és a 2025. május 21. napján érkezett tájékoztatást figyelembe véve, a megküldött dokumentáció alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében meghatározottak figyelembevételével az alábbi **szakmai véleményt** adja:

- A rendelkezésre álló iratok alapján Bucsu Község Önkormányzatának **közegészségügyi-járványügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni** a módosítással érintett ingatlanok vonatkozásában.

A Hivatal részére megküldött dokumentáció szerint a módosítást a Global 2000R.S. KFT gazdálkodó által kezdeményezett, Bucsu község közigazgatási területén fekvő, birtokközpont fejlesztése indokolja.

Az iratanyag tartalmazza Bucsu Község Önkormányzata Képviselő-testületének a telepítési tanulmányterv elfogadásával kapcsolatban hozott 40/2025. (04. 16.) számú határozatát, a partnerségi egyeztetést követően az eljárást lezáró 43/2025. (V.14.) számú határozatot, a főépítési feljegyzéseket, valamint a fejlesztést támogató 44/2025. (05.14.) számú határozatot.

A 44/2025. (05.14.) számú képviselő-testületi határozat alapján Bucsu Község Önkormányzatának képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Global 2000R.S. KFT gazdálkodó által benyújtott Bucsu község közigazgatási területén fekvő birtokközpont fejlesztését támogatja és a „Bucsu a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásainak módosítása és birtokközpont esetén a beépítési magasság növelése, helyi építési szabályzat kiegészítése szükséges az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet tekintetében az alábbiak szerint: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén – különösen siló, magtár, szárító esetén – legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében: a zöldfelületi arány min. 50 %, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m. A módosítás oka és célja a meglévő beépítésekhez igazodó fejlesztések végrehajtása.”

---

### 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 dokumentáció tartalmazza a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletébe foglalt elemzési szempontokat, mely alapján a konkrét fejlesztés alatt álló 0197/31 hrsz ingatlan beruházásai nem idéznek elő káros következményeket.

A fent leírtakra 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.

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából:

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



**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**

**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**

**Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

Iktatószám: NNGYK/42115-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: BU/93-2/2025

Ügyintézőjük: Nemes Miklós

Melléklet: -

**Gál Sándor**

polgármester részére

**Bucsu 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.

Bucsu 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. Müller Cecília**

országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gál Sándor**  
**polgármester úr részére**  
**Bucsu Község Önkormányzata**

Iktatószám: VA/ÁFI/477-3/2025.  
Ügyintéző: Takács Petra  
Telefonszám: +36 30 716 6560  
Hivatkozási szám: BU/93-2/2025.

Bucsu  
Rohonczi u. 2.  
9792

**Tárgy: Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. számú módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló BU/93-2/2025. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2025. május 21-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 a következő:

A tervmódosítás célja:

1. Az Mb-birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásainak módosítása: az építménymagasság 4,5 m-ről 7,0 m-re való növelése, a technológiai építmények magasságát legfeljebb 12 m-ben határoznák meg, az oldalkert mérete pedig minimum 7 m-ben kerülne megállapításra. Ezen felül a zöldfelületi előírás pontosítása: „a zöldfelületi arány min. 50%”.

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 övezet jellegét, működési feltételeit. A módosítás lehetővé tenné egy további tároló, és egy siló elhelyezését.
- 2./f) A módosítással érintett területek 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 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.

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

**Gál Sándor**  
polgármester úr részére

Iktatószám: VA/KTHF-HO/00045-5/2025.

Ügyintéző: Bertalan Ágnes

Telefonszám: +36 70 705 1122

Hivatkozási szám: BU/93-2/2025

Melléklet: -

**Bucsu Község Önkormányzata**

Bucsu

Rohonczi u. 2.

9792

**Tárgy:** Bucsu község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 9. számú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Bucsu 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:

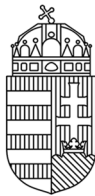
**Vámos Zoltán**  
főispán  
névében és megbízásából

**dr. Szentiványi Beatrix**  
osztályvezető

---

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

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 9 4 5-06-700  
E-mail: hulladeggazdalkodas@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gál Sándor**  
**polgármester részére**

**Bucsu Község Önkormányzata**

Bucsu  
Rohonczi u. 2.  
9792

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/61-6/2025.

Ügyintéző: Nagy Norbert

Telefonszám: +36 70 454 0436

Hivatkozási szám: BU/93-2/2025.

**Tárgy:** Bucsu község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 9. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése szerint, Bucsu község Önkormányzata a településrendezési eszközeinek 9. számú módosítását tervezi.

A hatályos HÉSZ a 26 §-ban rögzíti a Mb jelű birtokközpont övezeti előírásait. A módosítási javaslat alapján a HÉSZ 26.§ (4) az alábbiaképpen módosulna:

(4) Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:

a) Lakó és vegyes rendeltetésű épület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el.

b) Gazdasági épületként csak a mezőgazdasági termelést szolgáló állattartó, raktározási, tárolási, termékfeldolgozási funkciójú épületek létesíthetők.

c) Beépítettség a birtokközpont területén nem haladhatja meg a max 20 %-ot.

**d) A megengedett legnagyobb építmény magasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m.**

e) Előkert min 10,0 m.

f) Zöldfelületi arány min 50 %, **(beépítések esetén a kivett alrészleten a lakóterületek felőli telekhatár mentén körülfásítás biztosítandó).**

**g) Oldalkert mérete minimum 7 m.**

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 benyújtott dokumentáció alapján a község településrendezési eszközeinek 9. sorszámú módosítása táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdeket nem sért.

---

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

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 70 454-0436  
E-mail: zoldhatosag@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Felhívom a figyelmet, hogy a birtokközpont területén tervezett tárolóépület és a tervezett siló a telepítési tanulmányterv alapján a jelenlegi legközelebbi lakóingatlantól (Széll Kálmán utca 15.) kb. 110-120 m-re, míg a legközelebbi kijelölt falusias lakóterület határától 40-50 m-re található, ezért a tervezett építmények esetén csak olyan technológiai megoldások telepítése megengedhető, amelyekkel „a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról” szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 1. mellékletében szereplő falusias lakóterületre vonatkozó határértékek teljesítése biztosítható.

A birtokközpont zajkibocsátása által keletkező zajterhelés határértéknek való megfelelése a kijelölt, de még be nem épített 40-50 m-re lévő lakóterületek beépítését követően teljesítendő.

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 illetékességét és hatáskörét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és az 5. § (1) bekezdés c) pontja, illetve a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 2. § (1) bekezdése és a 6. § 1 bekezdés c) pontja határozza 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

**Balaton Tihamér**  
osztályvezető



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gál Sándor**  
polgármester részére

**Bucsu Község Önkormányzata**

**Bucsu**  
Rohonczi u. 2.  
9792

**Tárgy:** Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása, várható környezeti hatás

**Vélemény**

**Hivatkozási szám:** BU/93-2/2025

**Melléklet:** –

**Ügyintéző:** Majoros Eszter

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. számú módosításával kapcsolatos, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján történt, 2025. május 21-én érkezett megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

### **Módosítás tárgya:**

1. Az Mb jelű birtokközpont övezeti (0197/4-5, 0197/8-9, 0197/30-31 hrsz-ú földrészletek) előírásainak (építménymagasság növelése, oldalkert mérete, fásítás pontosítása) módosítása a Bozsok 0197/31 hrsz-ú ingatlan fejlesztése (tároló építése) érdekében

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében - az SKVr. 2. sz. melléklet szempontjai, valamint a mellékelt, Gergye Péter (TT1-18-0204) által összeállított tervezet alapján - a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás. A vízügyi és vízvédelmi szakkérdésekkel érintett tervezett tevékenységek elbírálása külön eljárásokban történik.

### A vélemény indokolása:

Bucsu község polgármestere a fent hivatkozott tárgyú megkeresésével az SKVr. 3. melléklet II. 1.d) pontja alapján a várható jelentős környezeti hatást illetően a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a vízvédelmi és vízügyi szakterületre vonatkozóan.

A településen a víziközművek a VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt. (9700 Szombathely, Rákóczi F. u. 19.) üzemeltetésében vannak, melyekhez bővítés esetén a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. § értelmében csatlakozni kell.

A közelmúltban tapasztalható éghajlatváltozás miatt a folyékony halmazállapotban érkező csapadék időbeli eloszlása megváltozott, rövid idő alatt igen jelentős intenzitással is lehullhat, ami miatt a beszivárgás nem tud megvalósulni. Ezen okból célszerű a csapadékvizeket helyben tartani és megfelelő célokra felhasználni. Amennyiben szükséges, a csapadékvíz elvezető rendszerek tervezésére a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló

30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet, valamint *a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról* szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet előírásai az irányadóak.

Új ivóvízvezetékek, valamint szennyvíz- illetve csapadécsatornák, egyéb csapadékvíz-elvezető létesítmények építése, régiek kiváltása *a vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedélyköteles tevékenység. A vízjogi engedélykérelem mellékleteként benyújtott terveknek meg kell felelniük *a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról* szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt előírásoknak.

Az érintett terület a Rába folyó vízgyűjtő területén fekszik. A Rába folyó vízgyűjtő-gazdálkodási terve 2021. évben elfogadásra került.

Bucsu közigazgatási területe *a felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése által nevesített térkép és a 2. számú melléklet, valamint *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősül.

A módosítással érintett terület nem érinti vízfolyás parti sávját, nagyvízi medrét, valamint vízbázis védőterületét, védőövezetét.

A Vízügyi Hatóság hatáskörét *a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 6. pontja, az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II. 1.d) pontja, illetékességét a Korm.rendelet a 10. § (2) bekezdése és a 2. számú melléklet 6. pontja állapítja meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának III. fejezet 17. pontjában meghatározottak szerint történt.

Szombathely, *elektronikus időbélyegző szerint*

**Vámos Zoltán**

főispán

nevében és megbízásából:

**Dr. Borbély Gábor**

osztályvezető

Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal

Kapják:

1. sz. pld.: Bucsu Község Önkormányzata (9792 Bucsu, Rohonczy u. 2.)  
2. sz. pld.: Irattár

HK

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
30418/2303-2/2025.ált.





## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/ÁFI/726-23/2025.

Ügyintéző: Takács Petra

Telefonszám: +36 30 716 6560

**Tárgy: Bucsú község helyi építési szabályzatának 9. számú módosítása - egyszerűsített eljárás – jegyzőkönyv**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

### JEGYZŐKÖNYV

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének Bucsú község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) – módosítása céljából egyeztető tárgyalásra került sor a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: újR.) 67. § (2) bekezdés b) pontja, valamint a 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján.

Az eljárás megindítását megalapozó döntést Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. május 14-én megtartott nyílt ülésen 44/2025.(05.14.) számú önkormányzati határozatával hozta meg, ezért eljárásom során a 2024. október 1 utáni hatályos jogszabályokat vettem alapul.

A településrendezési eszköz dokumentációja a Vas Vármegyei Kormányhivatal honlapján a „Településfejlesztés, Településrendezés és Településkép” fülön a „folyamatban lévő egyeztetési eljárások” alcím alatt, a következő linken a „Bucsú településrendezési eszközök módosítása” címszó alatt érhető el:

<https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/vas/megye/szervezet/allami-foepiteszi-iroda>

**Időpont:** 2025. szeptember 11. 9:00 óra

**Helyszín:** VVKH Állami Főépítési Iroda tárgyalója (Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1.)

**Résztvevők:** a jegyzőkönyvben foglaltak szerint

#### Az egyeztető tárgyalás tárgya:

1. Az Mb-birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásainak módosítása: az építménymagasság 4,5 m-ről 7,0 m-re való növelése, a technológiai építmények magasságát legfeljebb 12 m-ben határoznák meg, az oldalkert mérete pedig minimum 7 m-ben kerülne megállapításra. Ezen felül a zöldfelületi előírás pontosítása: „a zöldfelületi arány min. 50%”.

Az egyszerűsített eljárás alkalmazására az újR. 68. § (1) bekezdés bb) pontja ad lehetőséget, azaz lefolytatható egyszerűsített eljárásban településrendezési eszközök módosítása, ha a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új



CSALÁDBARÁT HELY  
TANÚSÍTÓ VÉDEGEY  
MUNKAHELY

#### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

9700 Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 30 716 6569

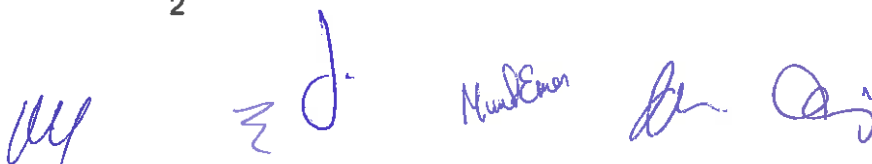
E-mail: [allami.foepitesz@vas.gov.hu](mailto:allami.foepitesz@vas.gov.hu) – KRID: 768876923 – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Az egyeztető tárgyaláson a vélemények ismertetésre kerültek. Az újR. 64. § (6) bekezdése értelmében azt a véleményező szervet, mely az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem küldi meg; az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt; vagy az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A véleményező szervek írásban megküldött, illetve a megjelentek szóban közölt és jegyzőkönyvbe rögzített véleményei a következők:

| Állig. szerv                                                                                                                                 | Vélemény                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Aláírás |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| VVKH<br>Környezetvédelmi,<br>Természetvédelmi és<br>Hulladékgazdálkodási<br>Főosztály-<br>Környezetvédelmi és<br>Természetvédelmi<br>Osztály | <b>VA/KTHF-KTO/61-8/2025. számú véleménye:</b><br>„A hivatkozott iktatószámú megkeresésében mellékelte Bucsú község helyi építési szabályzatának 9. számú módosításáról szóló dokumentációját.<br>A tervmódosítás célja<br>• Az Mb-birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásainak módosítása: az építménymagasság 4,5 m-ről 7,0 m-re való növelése, a technológiai építmények magasságát legfeljebb 12 m-ben határoznák meg, az oldalkert mérete pedig minimum 7 m-ben kerülne megállapításra. Ezen felül a zöldfelületi előírás pontosítása: „a zöldfelületi arány min. 50%”<br>Hatóságom véleménye szerint az előzmények és a mellékelt dokumentáció alapján megállapítható, hogy a változtatás jelentős környezeti hatással nem jár. A dokumentáció kielégíti a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi jogszabályi követelményeket, <b>következésképpen a módosítások elfogadását javaslom.</b><br><b>Indokolás</b><br>Bucsú a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásának módosítása és birtokközpont esetén a beépítési magasság növelése, helyi építési szabályzat kiegészítése szükséges az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet tekintetében az alábbiak szerint: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében: a zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m. A módosítás oka és célja a meglévő beépítésekhez igazodó fejlesztések végrehajtása.<br>A módosítással érintett ingatlanok nem állnak országos vagy európai közösségi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt.<br>Levegőtisztaság-védelmi szempontú vizsgálataimat a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 3. és 4. §-ai alapján, földtani közeg védelmi szempontú vizsgálataimat a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 14-16 §-ai alapján, zaj- és rezgésvédelmi szempontú vizsgálataimat a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. mellékletében felsorolt határértékek és a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján végeztem el.<br>A Gergye Péter (TT/1-18-0204) által készített tervdokumentáció alapján megállapítottam, hogy az kielégíti a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályi követelményeket.<br>A véleményezési dokumentációval kapcsolatban további észrevételt nem teszek, az egyeztető tárgyaláson nem kívánok részt venni. |         |



|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                            | <p>A tervezett módosítások megvalósításuk esetén nem okoznak jelentős környezetterhelési változásokat, így a módosítás táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi szempontból elfogadható.</p> <p>Felhívom a figyelmet, hogy a birtokközpont területén tervezett tárolóépület és a tervezett siló a telepítési tanulmányterv alapján a jelenlegi legközelebbi lakóingatlantól (Széll Kálmán utca 15.) kb. 110-120 m-re, míg a legközelebbi kijelölt falusias lakóterület határától 40-50 m-re található, ezért a tervezett építmények esetén csak olyan technológiai megoldások telepítése megengedhető, amelyekkel „a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról” szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 1. mellékletében szereplő falusias lakóterületre vonatkozó határértékek teljesítése biztosítható.</p> <p>A birtokközpont zajkibocsátása által keletkező zajterhelés határértéknek való megfelelése a kijelölt, de még be nem épített 40-50 m-re lévő lakóterületek beépítését követően teljesítendő.</p> <p>Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1-3a) bekezdései alapján adtam ki.</p> <p>A Vas Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Kormányrendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, és a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 5 § (1) c) pontja; illetékességét a fent megjelölt kormányrendeletek 2. § (1) bekezdése határozza meg.</p> <p>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.”</p> |  |
| VVKH<br>Környezetvédelmi,<br>Természetvédelmi és<br>Hulladékgazdálkodási<br>Főosztály -<br>Hulladékgazdálkodási<br>Osztály | <p><b>VA/KTHF-HO/00045-8/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„Tárgyi ügyben érkezett megkeresése alapján Bucsú község helyi építési szabályzatának 9. számú módosítása kapcsán az alábbi véleményt adom.</p> <p>A tervezett módosításokat hulladékgazdálkodási szempontból elfogadom, a benyújtott dokumentációban foglaltakkal szemben kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek, az egyeztető tárgyaláson nem kívánok részt venni.</p> <p>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.</p> <p>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.”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Órségi Nemzeti Park<br>Igazgatóság                                                                                         | <p><b>25-1730-5/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62 § alapján, az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Bucsú község helyi építési szabályzatának 9. számú módosítása - egyszerűsített eljárás - meghívó egyeztető tárgyalásra” tárgyában:</p> <p>Igazgatóságunk áttanulmányozta a megküldött tervezetet.</p> <p>A módosítással érintett ingatlanok területét védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előirányzott módosítások természet-, illetve tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

*Handwritten signatures and initials:*

Handwritten signature: *[Signature]*

Handwritten signature: *[Signature]*

Handwritten signature: *[Signature]*

Handwritten signature: *[Signature]*

Handwritten signature: *[Signature]*

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                      | <p>Az előirányzott módosítások természet- illetve tájképvédelmi értékeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést <b>nem fűz hozzájuk</b>. A fentiekre való tekintettel Igazgatóságunk a településrendezési eszközök módosításával szemben kifogást nem emel, az egyeztető tárgyaláson <b>nem kíván részt venni.</b>"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <p>Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, vízügyi igazgatóság</p>     | <p><b>1028-069/2025 számú véleménye:</b></p> <p>„A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatósághoz (Továbbiakban: Igazgatóság), érkezett megkeresés „Bucsu község helyi építési szabályzatának 9. számú módosítása - egyszerűsített eljárás - meghívó egyeztető tárgyalásra” tárggyal kapcsolatban, melyre az alábbi véleményt adjuk:</p> <p>Bucsu 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásának módosítása: az építménymagasság 4,5 m-ről 7,0 m-re való növelése, a technológiai építménymagasságát legfeljebb 12 m-ben határoznák meg, az oldalkert mérete pedig minimum 7 m-ben kerülne megállapításra. Ezen felül a zöldfelületi előírás pontosítása: " a zöldfelületi arány min. 50 %".</p> <p>Bucsu település közigazgatási területe sem távlati-, sem pedig sérülékeny üzemelő ivóvízbázis védőterületet nem érint.</p> <p>A település közigazgatási területe az országos vízminőség-védelmi terület övezetét nem érinti.</p> <p>Bucsu város településrendezési eszközeinek módosítása ellen kifogást nem emelünk. Vízgazdálkodási szempontból a módosítással érintett területekre vonatkozóan egyéb észrevételt nem kívánunk tenni.</p> <p>A 2025. szeptember 11-én 9.00 órakor, fenti tárgyban megtartásra kerülő egyeztető tárgyaláson egyéb irányú elfoglaltság miatt részt venni nem tudunk. Az egyeztető tárgyalásról készülő jegyzőkönyvet Igazgatóságunknak kérjük, szíveskedjenek megküldeni.</p> <p>Tájékoztatjuk, hogy mint a területileg illetékes vízügyi igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az ügyben.</p> <p>Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy Bucsu településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat."</p> |  |
| <p>Országos Vízügyi Főigazgatóság</p>                                | <p>Fentiek alapján, mint területileg illetékes vízügyi igazgatóság, a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <p>Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, polgári védelem</p> | <p><b>36800/794-1/2025.ált. számú véleménye:</b></p> <p>„Bucsu község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére a <i>katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról</i> szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 24. § (1) bekezdése és a <i>településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről</i> szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) c) pontja, valamint az <i>MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. (9700 Szombathely, Szent Flórián krt. 2.)</i> által 2025. szeptember 02-án készített dokumentáció alapján az alábbi véleményt adom:</p> <p><b>Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása polgári védelmi szempontból elfogadható.</b></p> <p><b>A tárgyi ügyben a 2025. szeptember 11-én 09.00 órakor tartandó egyeztető tárgyaláson - más irányú elfoglaltságunk miatt - nem veszünk részt.</b></p> <p>A <i>települések katasztrófavédelmi besorolásáról</i> szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján, <b>Bucsu község a II. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                           | <b>Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.”</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| VVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, vízügyi hatóság, iparbiztonság             | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| VVKH Népegészségügyi Főosztály                                                                            | <p><b>VA/NEF-KJO/00021-7/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal) a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda megkeresését – Bucsú község helyi építési szabályzatának 9. számú módosítása – egyszerűsített eljárás – meghívó egyeztető tárgyalásra megkapta, azonban a tárgyaláson – egyéb elfoglaltság miatt – részt venni nem tud.</p> <p><b>A Hivatal Bucsú község helyi építési szabályzatának 9. számú módosításával kapcsolatban közegészségügyi szempontból észrevételt nem tesz.</b></p> <p>A tervmódosítás céljai:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Az Mb-birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásainak módosítása: az építménymagasság 4,5 m-ről 7,0 m-re való növelése, a technológiai építmények magasságát legfeljebb 12 m-ben határoznák meg, az oldalkert mérete pedig minimum 7 m-ben kerülné megállapításra. Ezen felül a zöldfelületi előírás pontosítása: „a zöldfelületi arány min. 50 %”.</li> </ol> <p>A Hivatal hatáskörét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet állapítja meg, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése rögzíti.</p> <p>A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.”</p> |  |
| BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály                                                       | <p><b>BP/0801/00026-5/2025 számú véleménye:</b></p> <p>„Bucsú község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos VA/ÁFI/726-5/2025. iktatószámú, 2025. szeptember 4-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.</p> <p>A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.</p> <p>Fentiekre tekintettel a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2025. szeptember 11-én tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt.”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály közlekedésért felelős miniszter (út, vasút) | <p><b>KÖFAT/52103-1/2025/VHF számú véleménye:</b></p> <p>„A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (9700 Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1.) VA/ÁFI/726-5/2025 hivatkozott ügyiratszámom, az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: vasúti közlekedési hatóság) megküldött, Bucsú község helyi építési szabályzatának 9. számú módosítása -egyszerűsített eljárás -meghívó egyeztető tárgyalásra” tárgyú megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |









|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                           | <p>A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.</p> <p>Bucsu község helyi építési szabályzatának 9. számú módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.</p> <p>Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <p>Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály</p> <p>léginavigációs és repülőtéri közlekedési hatóság</p> | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <p>VVKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály – Közlekedési és Útügyi Osztály</p>                   | <p><b>VA/KMEMFF-KÚO/01706-2/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„Tájékoztatom, hogy a Vas Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztályához (9700.Szombathely, Wesselényi u 7.) küldött, fenti hivatkozású számú levelében összehívott egyeztető tárgyaláson részt venni nem tudok.</p> <p>A vonatkozó dokumentáció (Tervező: MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft., (9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.) terv kelt: 2025. szeptember 02. Felelős tervező: Gergye Péter TT/1 18-0204, Közlekedéstervező: Tóth Attila Gábor, TP-Terv Kft., TRK-T 01-10559, KÉ-T 01-10559) áttekintése után, Bucsu község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán <b>útügyi és közlekedésbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.</b></p> <p>A tervdokumentáció szerinti módosítások a közlekedés biztonságát nem veszélyeztetik, az útügyi érdekeket károsan nem befolyásolja.</p> <p>Nyilatkozatomat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm rendelet 64. §.-a, illetve a 11. mellékletének 16. pontja bekezdésében meghatározott jogkörömben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 8. §.-a alapján adtam meg.</p> <p>A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának III. fejezet 13. pontjában meghatározottak szerint történt."</p> |  |
| <p>VVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály</p>                                                                                        | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <p>VVKH Földhivatali Főosztály</p>                                                                                                        | <p><b>VA/FF-FO1/17004/7/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„A településrendezési eszközök módosításához a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. részéről a következő véleményt adom:</p> <p>A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészletet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény-ben meghatározott erdőnek minősül.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |

del z d. Nunkó Enver dr. Qs

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                            | <p>A 44/2025. (05. 14.) számú képviselőtestületi határozat alapján összeállított dokumentációból megállapítottam, hogy a módosítással érintett „kivett” megnevezésű ingatlan esetében a termőföldre vonatkozó földvédelmi rendelkezéseket nem kell alkalmazni, mivel az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatáskörrel nem rendelkezik.</p> <p>Véleményemet a Tfv. 1. § (1) és (4) bekezdésében, a 2. § 19. pontjában, valamint a 6/B. § bekezdéseiben foglaltak alapján adtam ki.</p> <p>Ahol az ingatlanra földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve, ott az alappont elmozdítása, áthelyezése csak a jogosult (Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 1.) engedélyével történhet.</p> <p>A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| VVKH Agrárügyi Főosztály – Erdészeti Osztály               | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| VVKH Agrárügyi Főosztály – Növény- és Talajvédelmi Osztály | <p><b>VA/AF-NTO/01281-5/2025. számú véleménye:</b></p> <p>„A Modulor Tervező és Mémőki Szaktanácsadó Kft. (9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.) által 2025. szeptember 2-án, készített „Bucsu Településrendezési eszközök módosítása – Egyszerűsített eljárás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint – 9. sz. módosítás – Záró szakmai véleményezési VA/ÁFI/726- 2/2025. ikt. számú hiánypótlási felhívás alapján kiegészített tervdokumentáció” alapján, Bucsu község helyi építési szabályzatának 9. számú módosítása tárgyában:</p> <p>– A módosításhoz talajvédelmi szempontból hozzájárulunk.</p> <p>Szakmai véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és 11. melléklet 18. pontja alapján adtam meg.</p> <p>A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Budapest       | <p><b>12354-2/2025/h számú véleménye:</b></p> <p>„Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:</p> <p>A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.</p> <p>A tárgy szerinti témában meghirdetett 2025. szeptember 11-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.</p> <p>Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.</p> <p>Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.</p> <p>Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 54. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.”</p> |  |



|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Vas Vármegyei Rendőr-főkapitányság                                                                            | <b>18000/242-111/2025. ált. számú véleménye:</b><br>„Fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy Bucusi község helyi építési szabályzatának 9. számú módosításához kapcsolódóan, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdés b.) pontja és a (4) bekezdése szerinti tárgyaláson nem kívánunk részt venni. Ugyanezen jogszabály 11. számú mellékletének 22. pontja szerint hatáskörbe utalt határrendészeti szakterület vonatkozásában jogszabályon alapuló követelményt nem határozok meg.<br>A tervezett módosítás határrendészeti szempontból releváns adatokat nem tartalmaz, így az eljárás további szakaszában nem kívánunk részt venni.”                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányászati Osztály | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság                                                                          | <b>K/21364-2/2025. számú véleménye:</b><br>„A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalához (a továbbiakban: <b>Hatóság</b> ) 2025. szeptember 4-én beérkezett Bucusi község településrendezési eszközeinek 9. számú módosításával kapcsolatosan összehívott egyeztető tárgyalásra szóló meghívó, a mellékelt véleményezési dokumentáció elérhetőségével.<br>A Hatóság Bucusi község településrendezési eszközeinek tervezett módosítását megvizsgálta, A rendelettervezet hírközlési érdeket nem érint, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel. A Hatóság ezúton jelzi, hogy az egyeztető tárgyaláson nyilatkozattételre jogosult képviselőjével nem kíván részt venni.”                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Vas Vármegyei Önkormányzat                                                                                    | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Szombathely MJV Önkormányzata                                                                                 | <b>62305-2/2025. számú véleménye:</b><br>„Bucusi község közigazgatási területén birtokközponttal rendelkező Global 2000 R.S. Kft. fejlesztésének céljából a helyi önkormányzat módosítani kívánja a helyi építési szabályzatot.<br>A Bucusi község 0197/4, 0197/5, 0197/8, 0197/9, 0197/30, 0197/31 hrsz-ú ingatlanok területére kijelölt <b>Mb</b> jelű <b>birtokközpont mezőgazdasági terület</b> és azon belül a 0197/31 hrsz ingatlan fejlesztésének érdekében kiegészíteni kívánja a helyi építési szabályzatának 26.§ (4) bekezdését.<br>Bucusi község szomszédos önkormányzatként a módosítás ellen <b>kifogást nem fogalmazunk meg, észrevételt nem teszünk.</b><br>A polgármester a kiadmányozás jogát Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 67. § (1) bekezdés e) pontjában kapott felhatalmazás alapján kiadott 5/2019. (XI.11.) számú utasításában ruházta át, amely a polgármester hatáskörét nem érinti.” |  |
| Narda Község Önkormányzata                                                                                    | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Dozmat Község Önkormányzata                                                                                   | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Torony Község Önkormányzata                                                                                   | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Gencsapáti Község Önkormányzata                                                                               | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Perenye Község Önkormányzata                                                                                  | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Bozsok Község Önkormányzata                                                                                   | Észrevételt nem tett, az egyeztető tárgyaláson nem vett részt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bucsu Község<br>Önkormányzata                       | A jegyzőkönyvben foglaltakat tudomásul veszi, az abban foglaltak ismeretében visszavonja jelen eljárási szakasz kezdeményezését, gondoskodik az eljárás E-TÉR-ben történő törléséről, egyben tájékoztatja a megjelenteket, hogy új eljárást kíván majd indítani az önkormányzat a beruházó fejlesztési terveinek megvalósítása érdekében figyelembe véve az állami főépítész jegyzőkönyvben rögzített észrevételeit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nemes Miklós<br>jegyző<br>Gaál Sándor<br>polgármester                                                                                                                                          |
| MODULOR Tervező<br>és Mérnöki<br>Szaktanácsadó Kft. | A jegyzőkönyvben foglalt szükséges javításokat, kiegészítéseket elvégzi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Gergye Péter<br>településtervező                                                                                                                                                               |
| VVKH HF<br>Törvényességi<br>Felügyeleti Osztály     | <b>VA/HF-TFO/73-5/2025. számú véleménye:</b><br>„Megkeresésére jogalkotási, jogszabályszerkesztési szempontból áttekintettem Bucsu Község Önkormányzata Képviselő-testületének Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 9. módosításáról szóló rendelet-tervezetét. Tájékoztatom, hogy a rendelet-tervezettel kapcsolatban - jogszabályszerkesztési szempontból - kifogást nem emelek.<br>A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                |
| VVKH Állami<br>Főépítési Iroda,<br>Szombathely      | Az egyeztető tárgyaláson az eljárást kezdeményező önkormányzat, a településtervező és az állami főépítési iroda munkatársai képviseltették magukat.<br><br>A módosítás célja a jelenleg Mb jelű „birtokközpont mezőgazdasági övezet” előírásainak módosítása, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m-ről 7,0 m-re való növelése, a technológiai építmények magasságát legfeljebb 12 m-ben határoznák meg, az oldalkert mérete pedig minimum 7 m-ben kerülne megállapításra. Ezen felül a zöldfelületi előírás pontosítása: „a zöldfelületi arány min. 50%”.<br><br>Tekintettel az eljárást megalapozó 44/2025.(05.14.) önkormányzati településfejlesztési döntés keltezésére és arra, hogy a HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos szabályaira épül, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdése értelmében a módosítást az önkormányzat az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el. A módosítás dokumentációja ennek csak részben felel meg.<br><br>A hatályos településrendezési terv a tárgyi ingatlant Mb jelű „birtokközpont mezőgazdasági övezet”-be sorolja – a HÉSZ a hatályos 25. § (2) és 26. § (4) bekezdést az elfogadásától tartalmazza. Az OTÉK HÉSZ elfogadásakor hatályos (1999.VIII.13.-2001.X.17.) 6. § (1) bekezdés b) pontjával és 29. §-val a hatályos rendelkezés is ellentétes (3%, birtokközpont nem ismert), az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos (a továbbiakban: „régí OTÉK”) II. fejezetében található 29. § (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági terület csak kertes, és általános mezőgazdasági terület lehet.<br>A birtokközpont fogalmát az OTÉK 2002. III.15.-től hatályos szövege vezeti be: 29. § (5)-(8) bekezdések – ennek a magasabb szintű jogszabályváltozásnak a HÉSZ-t meg kellett volna feleltetni.<br>Birtokközpont kialakítása valóban mezőgazdasági területből történhet, azonban az egy önálló eljárás keretében történik (2020. II 29.-ig építésügyi | Csermelyi Andrea<br>állami főépítész<br>Takács Petra<br>településrendezési<br>szakügyintéző<br>Muntean Emese<br>településrendezési<br>szakügyintéző<br>Dr. Kiss Veronika<br>jogi szakügyintéző |

hatóság, 2020. III.1.-től állami főépítész), melyet követően az adott ingatlanra – és a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan – építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

**Birtokközpont önálló övezetként nem jelenhet meg.**

A TÉKA 136. § (2) bekezdése szerint a 2025. június 30-át követően a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell a 35. §-t. A helyi építési szabályzat ezzel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

Mindezeket figyelembe véve a HÉSZ-t meg kell feleltetni az OTÉK, illetve a TÉKA előírásainak, a módosítást elutasítom.

Javasoljuk az érintett terület

1. Má – általános mezőgazdasági övezetbe történő sorolását és a birtokközpontra vonatkozóan előírások külön kezelését, az arra vonatkozó előírások megfeleltetését a TÉKA előírásainak vagy
2. a terület különlegesen mezőgazdasági üzem építési övezetbe sorolását, bár ezt kevésbé tartom járható útnak.

További javaslatok:

1. Az 1. javaslatunk esetén a tárgyi 0197/31 hrsz.-ú ingatlan az ingatlannyilvántartás szerint 7,5736 ha területnagyságú „kivett telephely”. A tulajdoni lapon nem található bejegyzés a birtokközpontra vonatkozóan. Van több ingatlanja az illetőnek, lehet birtokközpont kialakításra vonatkozó eljárást lefolytatni (birtoktestet is kell képezni)? Amennyiben nincsenek, javasoljuk a terület megosztását telekalakítással, így a keletkező, be nem épített telek képezheti a birtokközpont birtoktestét.
2. Ehhez is szükséges a HÉSZ előzetes módosítása, eltérési engedély kéréssel (Ma1 övezetben legfeljebb a fejlesztéshez szükséges beépítettség mértékéig).
3. Az állami főépítésznél a telekalakítást követően, amennyiben szükséges, meg lehet indítani a birtokközpont megállapítására vonatkozó eljárást.

A módosítással kapcsolatban tett egyéb észrevételek:

A dokumentációhoz nem kerültek csatolásra a VA/ÁFI/726-2/2025 számú hiánypótlási felhívásunk előtt készült eredeti főépítési feljegyzések, az augusztus 13-án kelt, javított, kiegészített főépítési feljegyzéseket pedig „javított, kiegészített főépítési feljegyzés” címmel kell ellátni az egyértelműség és a megfelelő időbeni felépítési miatt.

Ezen felül az alapdöntés megalapozó főépítési feljegyzést kérem javítani az újR. 78. § (1a) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően („A 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni”),

Az alátámasztó, megalapozó munkarész 11. oldalán a táblázat javítandó!

A módosítástól függetlenül az alábbi észrevételeket teszem:

1. A HÉSZ 5. § nincs összhangban a normaszöveg tartalmával. Javítandó!

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>2. A HÉSZ 9. § (3), (5), és (6) bekezdéséből törölendők az „áttört”, és a „tömör” szavak, miután a kerítések megjelenését a településképi rendelet szabályozhatja.</p> <p>Egyedi, telekalakítással összefüggő ügyekben észleltük, hogy a szabályozási tervlapon szereplő jövőbeni célok (pl. útkiszabályozás) ellehetetlenül a jelenlegi előírásokat figyelembe véve. Ezért kérjük a módosítás során egy úgynevezett „kivétel szabály” bevezetését, amely a szabályozási vonal, illetve övezet/építési övezet határ mentén történő leválasztás során az előkert, a beépítettség, telekméret stb. előírásaitól való eltérést lehetővé teszi.</p> <p>Az önkormányzat jegyzőkönyvben tett nyilatkozata alapján tájékoztatja az önkormányzatot, hogy a jelen eljárást megelőzően lefolytatott, a környezeti értékelés készítésének szükségességére irányuló eljárást és az azt lezáró önkormányzati döntést az új eljáráshoz fel lehet használni, mivel a módosítás indoka nem változik, csak a fejlesztést lehetővé tevő módosítási eszköz.</p> <p>Előzőek alapján jelen eljárásban záró vélemény nem kerül kiadásra.</p> |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

A jegyzőkönyv 2025. szeptember 11. 10:05 órakor lezárásra került.

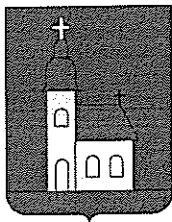
  

**Csermelyi Andrea**  
 állami főépítész









**Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu*

---

**K I V O N A T**

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 19-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

**65/2025. (09.19.) számú határozat**

1. Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő testülete a 44/2025.(05.14.) számú határozatát visszavonja és az Állami Főépítész VA/ÁFI/726-23/2025.iktatószámú egyeztetés tárgyalásának jegyzőkönyve alapján az 53/2025.(06.12.) számú határozat figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

- a) a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az ingatlan területén Mál jelű új általános mezőgazdasági övezet kijelölését és az övezetre vonatkozó előírásának módosítását az alábbiak szerint: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében : a zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m, a beépítési % a kiegészített telepítési tanulmányterv szerint, egyedi eltérési engedély megkérése mellet kerüljön meghatározásra. A módosítás oka és célja a meglévő beépítésekhez igazodó fejlesztések végrehajtása.
- b) Bucsú Község Önkormányzata úgy dönt, hogy az általános mezőgazdasági területeken egységesen a beépítettség legnagyobb mértéke birtokközpont területén nem haladhatja meg a max 20 %-ot.
- c) Bucsú Község Önkormányzata úgy dönt, hogy az telekalakítások elősegítése érdekében a HÉSZ előírásait kiegészíti a következőkkel.  
*„Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”*
- d) Bucsú Község Önkormányzata úgy dönt, hogy a TÉKA 62.§ (1) bekezdése adta felhatalmazás alapján lakóterületen a kerítés létesítését kötelezővé teszi, a telek tulajdonosa, kezelője, használója számára és a helyi építési szabályzatot ezen előírással kiegészíti.

- e) A helyi építési szabályzatban lévő településképvédelmi előírások törléséről gondoskodik.
- f) Bucusi Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kérelem módosítás ügyében készült, a határozat melléklete szerinti főépítési feljegyzéseket elfogadja.
- g) Felkéri a polgármestert a véleményezési eljárás lefolytatására.

Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Folyamatosan

K.m.f.



/:Gál Sándor s.k.:/  
polgármester



/:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:

Sé, 2025. szeptember 29.



/:Nemes Miklós:/  
jegyző

## Főépítési Feljegyzés!

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

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik: 2000-ben került elfogadásra településfejlesztési koncepció, 57/2000.(XI.28.) számú határozattal a településszerkezeti terv, valamint a 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelettel Bucsú község szabályozási terve és helyi építési szabályzata. Jelen módosítás a sorban a 9. sorszámú. A tervezési feladata a következő:

Bucsú 0197/4, 0197/5, 0197/8, 0197/9, 0197/30, 0197/31 hrsz ingatlanok területére kijelölt Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági terület előírásnak módosítását és azon belül a 0197/31 hrsz ingatlan fejlesztését tervezik.

A tervezési területeken az Állami Főépítész VA/ÁFI/726-23/2025.iktatószámú egyeztetés tárgyalásának jegyzőkönyve alapján és a birtokközpont területfelhasználás és Mb jelű övezet megszűnik. A 0197/31 hrsz ingatlan területe az új Mál jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül besorolásra.

A helyi építési szabályzat 26.§ (4) bekezdésének kiegészítése szükséges a beépítések elhelyezése érdekében a 0197/31 hrsz-re:

„(1a) Mál jelű általános mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:

a) Lakó és vegyes rendeltetésű épület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el.

b) Gazdasági épületként csak a mezőgazdasági termelést szolgáló állattartó, raktározási, tárolási, termékfeldolgozási funkciójú épületek létesíthetők.

c) A beépítettség mértéke az állami főépítész .....eltérési engedélye alapján: 10 %

d) A megengedett legnagyobb építmény magasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m.

e) Előkert min 10,0 m.

f) Zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett alrészleten a lakóterületek felőli telekhatár mentén körülfásítás biztosítandó).

g) Oldalkert mérete minimum 7 m.”

A fentiekkel összhangban Bucsú község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 26. § (4) bekezdés helyébe a következő előírás lépjen:

„(4) A birtokközpont területén a beépítettség legnagyobb mértéke nem haladhatja meg a max 20 %-ot.”



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

A 419/2021.(VII.15.) korm rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést  
a) a település önkormányzati főépítésze vagy  
b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

A fentiek alapján a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket legalább a tervezési területre vonatkozóan az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapot szerinti el kell készíteni.

A megvalósítás elősegíti a 0197/31 hrsz ingatlan mezőgazdasági telephely kialakult állapot alapján való továbbfejlesztését.

Bucsu, 2025. szeptember 19.

.....  
Puklerné Kovács Erika Eszter

önkormányzati főépítész

## I. Megalapozó vizsgálat

---

## 1. Tervi előzmények

2025. áprilisában Bucsu Község Önkormányzata az eljárás elején a kérelmező által benyújtott telepítési tanulmánytervet a 40/2025.(04.16.) számú határozattal befogadta. A telepítési tanulmánytervet partnerségi eljárás keretében véleményeztette és az eljárást a 43/2025.(05.14.) számú határozattal lezárta. A településfejlesztési döntést a 44/2025.(05.14.) számú határozattal elfogadta.

### A 44/2025. (05.14.) számú képviselő-testületi határozat alapján tervezési feladat:

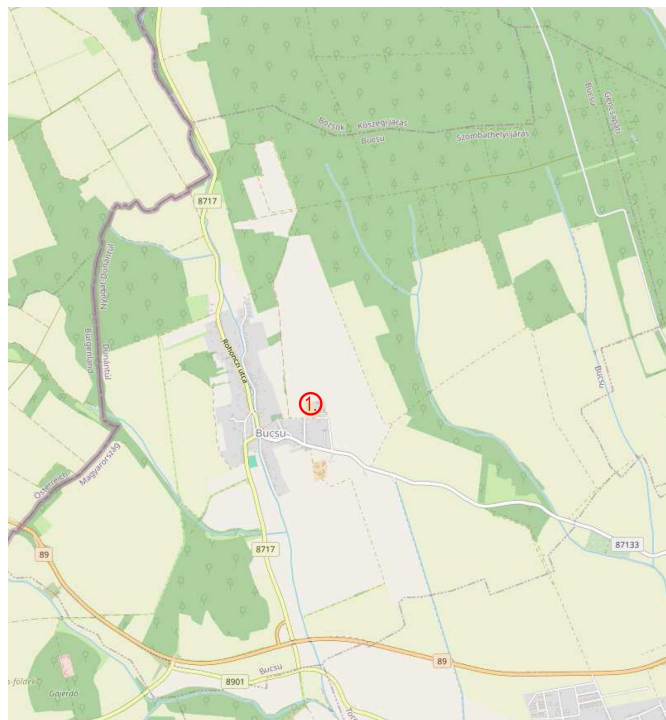
Bucsu a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásának módosítása és birtokközpont esetén a beépítési magasság növelése, helyi építési szabályzat kiegészítése szükséges az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet tekintetében az alábbiak szerint: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében : a zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m. A módosítás oka és célja a meglévő beépítésekhez igazodó fejlesztések végrehajtása.

A 65/2025.(09.19.) számú képviselő-testületi határozat alapján a képviselő-testület a 44/2025. (05.14.) számú képviselő-testületi határozat szerinti településfejlesztési döntését visszavonta és az Állami Főépítész VA/ÁFI/726-23/2025.iktatószámú egyeztetés tárgyalásának jegyzőkönyve alapján az 53/2025.(06.12.) számú határozat figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

- a) a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az ingatlan területén Má1 jelű új általános mezőgazdasági övezet kijelölését és az övezetre vonatkozó előírásának módosítását az alábbiak szerint: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében : a zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m, a beépítési % a kiegészített telepítési tanulmányterv szerint, egyedi eltérési engedély megkérése mellett kerüljön meghatározásra. A módosítás oka és célja a meglévő beépítésekhez igazodó fejlesztések végrehajtása.
- b) Bucsu Község Önkormányzata úgy dönt, hogy az általános mezőgazdasági területeken egységesen a beépítettség legnagyobb mértéke birtokközpont területén nem haladhatja meg a max 20 %-ot.
- c) Bucsu Község Önkormányzata úgy dönt, hogy az telekalakítások elősegítése érdekében a HÉSZ előírásait kiegészíti a következőkkel.

*„Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”*

- d) Bucsu Község Önkormányzata úgy dönt, hogy a TÉKA 62.§ (1) bekezdése adta felhatalmazás alapján lakóterületen a kerítés létesítését kötelezővé teszi, a telek tulajdonosa, kezelője, használója számára és a helyi építési szabályzatot ezen előírással kiegészíti.



**A tervezési terület áttekintő térképe**

Jelen eljárás a hatályos Bucsu község településszerkezeti terve 57/2000.(XI.28.) sz. határozat szerinti és a 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelet szerinti helyi építési szabályzat Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezetben meghatározott előírások módosításáról szól, ami azt is jelenti, hogy a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet - a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról - (TÉKA) 35.§ szerinti fogalomhasználatról.

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

A településrendezési eszközök jelkulcsai a 2012. augusztus 6-ai OTÉK szerint készültek.

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

Bucsu Község Önkormányzata Képviselő-testülete 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 53/2025.(06.

12.) számú határozattal zárta le a képviselő-testület, aminek keretében megállapította, hogy az eljárásba bevont szakhatóságok álláspontját megismerve a környezeti vizsgálatot a településrendezési eszközök módosításához nem kívánja elkészíteni.

A véleményezési szakasz (partnerségi szakasz) 2025. június 24. - 2025. július 11. között került lebonyolításra, amelyet a 56/2025. (07. 11.) számú képviselő-testület határozat zárt le.

Az ETÉR felületen keresztül is lezajlott a véleményezési eljárás, amelyet az 58/2025.(VII.28.) számú határozat zárt le.

A tervezet a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami főépítésének VA/ÁFI/726-2/2025. iktatószámú hiánypótlási felhívása alapján kiegészítésre került. A képviselő-testület a

63/2025. (08.13.) számú határozatával elfogadta a kiegészített főépítési feljegyzéseket.

A 65/2025.(09.19.) számon új településfejlesztési döntés született, ami alapján a véleményezési eljárás az Állami Főépítész VA/ÁFI/726-23/2025. iktatószámú tárgyalási jegyzőkönyvének figyelembevételével megismétlésre került.

A véleményezés során a lakosság 2025. október 1. - 2025. október 16. között véleményt nyújthatott be, illetve a 2025. október 21-én megtartott lakossági fórumon és azt követő 5 napon belül adhatott véleményt.

A véleményezési szakaszt a 76/2025.(12.15) számú képviselő-testületi határozat zárta le. A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének VA/ÁFI/53-2/2026. hiánypótlási felhívása alapján a tervezet kiegészítésre került.

## **1.2. Hatályos rendezési tervek**

Bucsu község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2000-ben elfogadott és egységes szerkezetbe foglalt, majd többször módosított településrendezési eszközeit kívánja módosítani.

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

- Bucsu Község Önkormányzata 17/2000.(III.13.). számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el a Településfejlesztési Konceptiót. A településfejlesztési koncepció kiegészítést, változtatást nem igényelt.

Módosítani kell a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot:

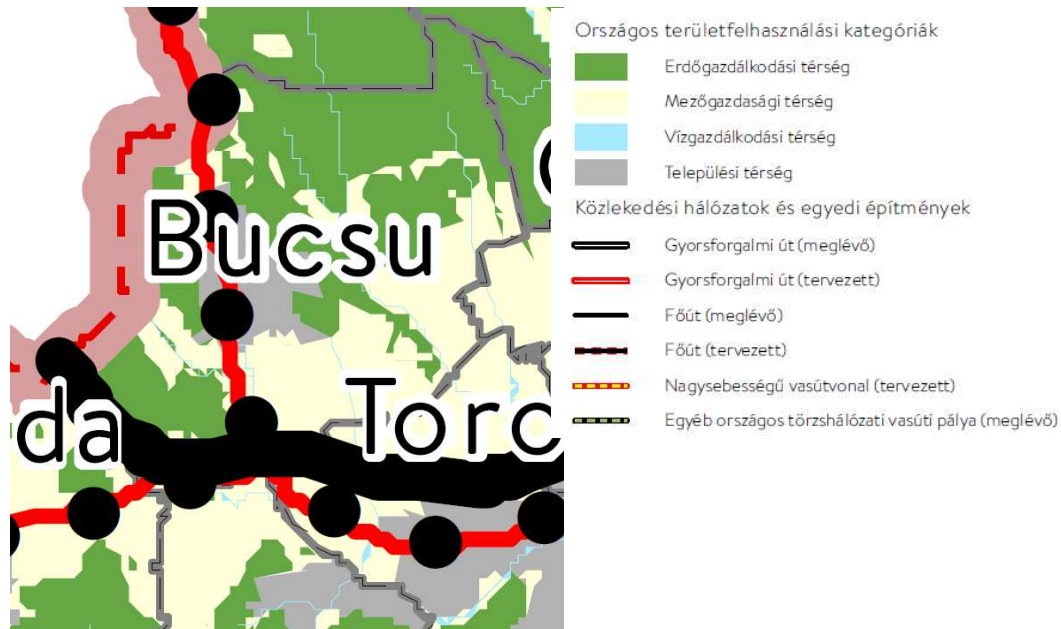
- A településszerkezeti tervet az 57/2000.(XI.28.) sz. határozattal fogadták és a 2/2002.(I.25.), a 90/2005. (XII.27.), az 57/2019.(10.11.) a 2/2021.(02.08.), a 21/2021.(12.13.), a 16/2023. (04.13.) és a 39/2025.(04.16.) számú határozatokkal módosították.
- A helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá. Az önkormányzati rendeletet a 1/2002.(I.25.), a 14/2005.(XII.28.), a 2/2017 (II.15.), a 7/2019. (X. 12.), a 1/2021.(II.9.), a 14/2021. (XII.14.), a 6/2023. (IV. 14.) és a 6/2025. (IV. 17.) önkormányzati rendeletek módosították.

### 1.3. Országos területrendezési terv tervezési területeket érintő elhatározásai

#### Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

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

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



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

#### 4/1. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

*Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak*

*(A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 10 kilométeres környezetét jelenti)*

#### **3. Távlati főutak**

3.1. Meglévő szakaszok:

119. 89. sz. főút: Szombathely (87. sz. főút) - Bucsú - (Ausztria)

#### 4/5. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

##### **Országos kerékpárút-törzshálózat elemei**

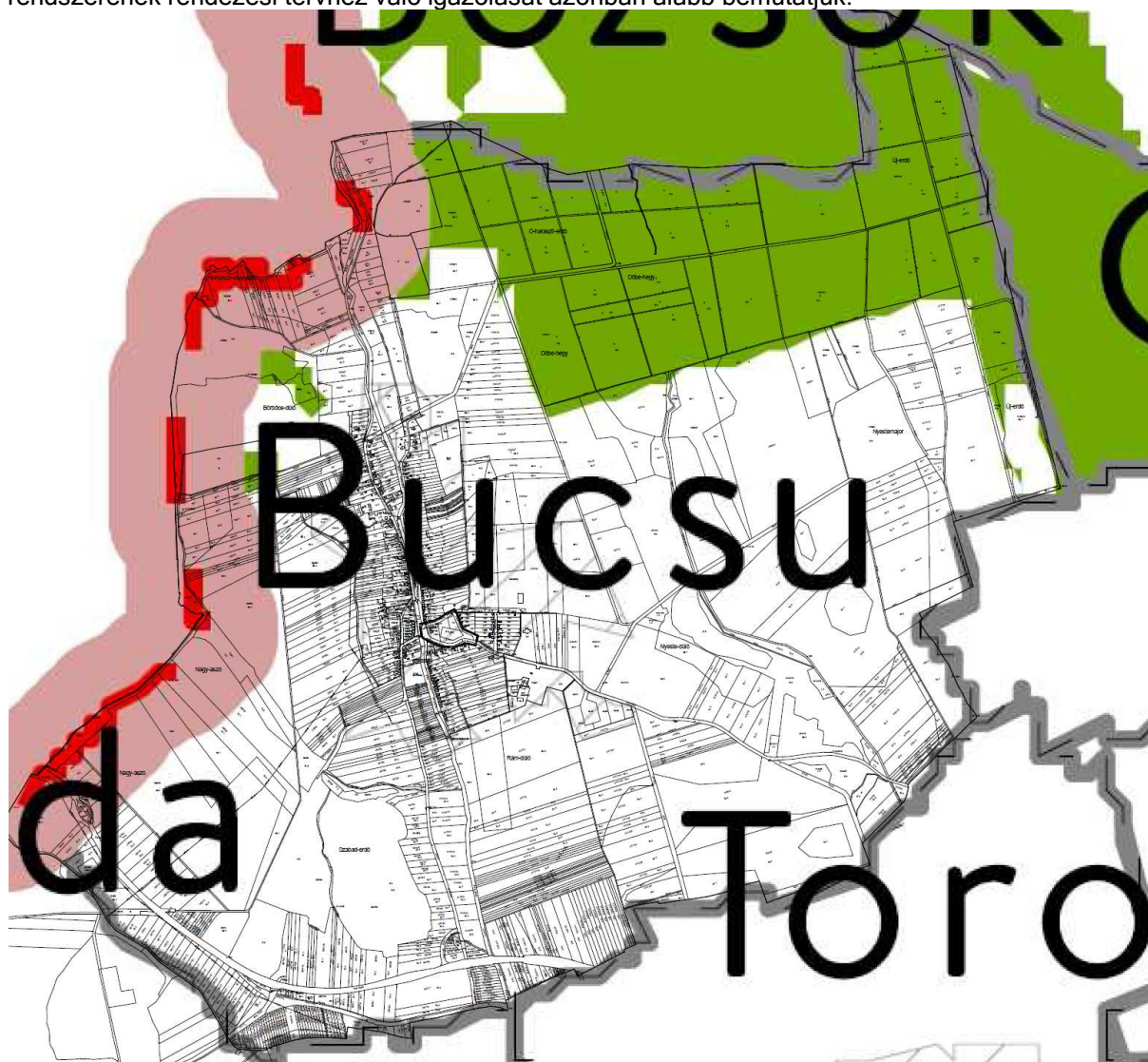
9. Dunántúli határmenti kerékpárútvonal (részben 13-as jelű Euro Velo®):

9.A: Kölked - Sátorhely - Majs - Lippó - Kislippó - Magyarbóly - Villány - Villánykövesd - Palkonya - Újpetre - Vokány - Nagytótfalu - Kisharsány - Siklós - Matty - Kisszentmárton - Vejti - Piskó - Zaláta - Drávasztára - Felsőszentmárton - Szentborbás - Tótújfalu - Potony - Drávagárdony - Drávatamási - Barcs - Péterhida - Babócsa - Bolhó - Heresznye - Vízvár - Somogyudvarhely - Berzence - Gyékényes - Zákány - Órtilos - Murakeresztúr - Molnári - Letenye - Bázakerettye - Tormaöföde - Szécsisziget - Lenti - Rédcics - Resznek - Nemesnép - Szentgyörgyvölgy - Velemér - Magyarszombatfa - Bajánsenye - Óriszentpéter - Szalafő - Apátistvánfalva - Magyarlak - Rábagyarmat - Rátót - Csákánydoroszló - Pinkamindszent - Szentpéterfa - Pornóapáti - Felsőcsatár - Narda - **Bucsú** - Bozsok - Velem - Kőszeg - Horvátzsidány - Csepreg - Szakony - Zsira - Sopronhórpács - Egyházastalu - Lövé - Röjtökmuzsaj - Nagylózs - Fertőhomok - Fertőd - Sarród - Jánossomorja - Várbalog - Hegyeshalom - (Ausztria)



| Térségi területfelhasználás neve | MaTrT szerkezeti terv | Hatályos településszerkezeti terv |        | Javasolt településszerkezeti terv (2025.) |        |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------|-------------------------------------------|--------|
|                                  | ha                    | ha                                | %      | ha                                        | %      |
| Települési térség                | 161,28                | 130 ha                            | 80,6   | 130 ha                                    | 80,6   |
| Erdőgazdálkodási térség          | 801,76                | 605,28 ha                         | 75,49  | 605,28 ha                                 | 75,49  |
| Mezőgazdasági térség             | 687,92                | 909,17 ha                         | 132,16 | 909,17 ha                                 | 132,16 |
| Vízgazdálkodási térség           | 3,41                  | 9,92 ha                           | 290,9  | 9,92 ha                                   | 290,9  |
| Teir adat:                       | 1654,37               | 1654,37 ha                        | 100    | 1654,37 ha                                | 100    |

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



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Ökológiai hálózat magterületének övezete

A község területének északi részét érinti az ökológiai hálózat magterületének övezete. A térségi övezet területe nem érinti a belterületi tervezési területeket. Az ökológiai hálózat magterületének övezete 335,68 ha nagyságú, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete nem érinti Bucsu 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



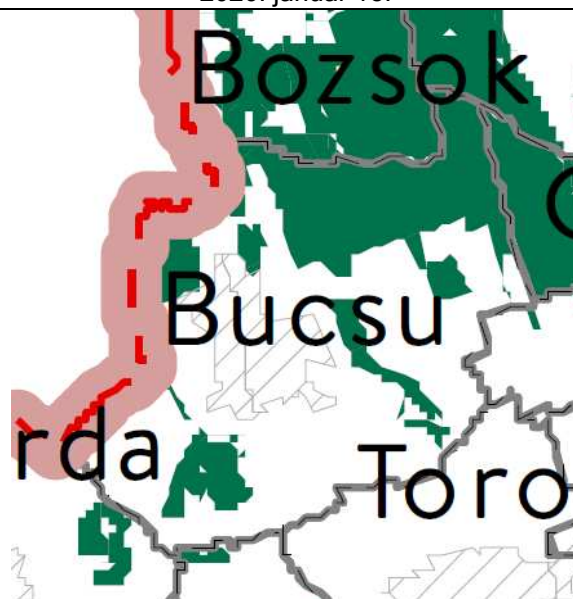
2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

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. A hatályos településszerkezeti terv a térségi övezettel legalább 90 %-ban lehatárolta az erdőterületek. Jelen településrendezési eszközök módosítása az erdők övezetét nem érinti. Az erdők övezetének térségi kiterjedése: 497,66 ha.

#### Erdőtervezett területek Bucsuban:



A tervezési területeket nem érintik az erdőtervezett területeket

17. Erdők övezete

**2018. évi CXXXIX. tv. 29. §** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

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



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

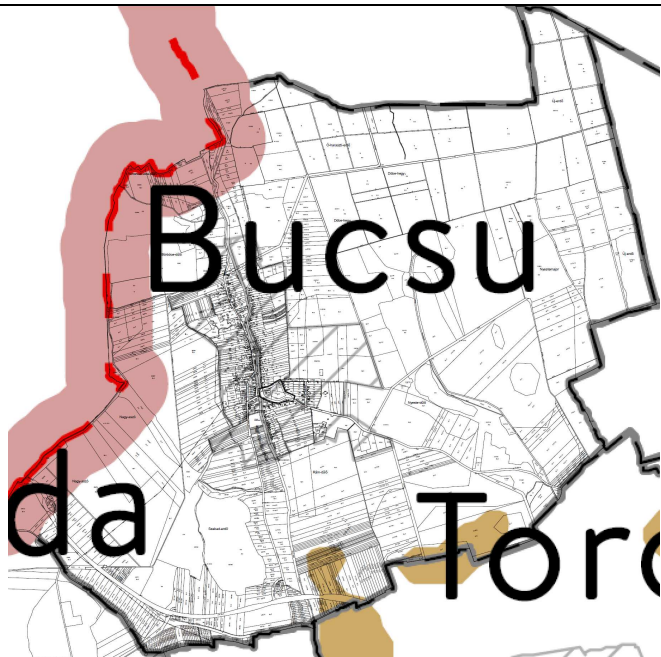
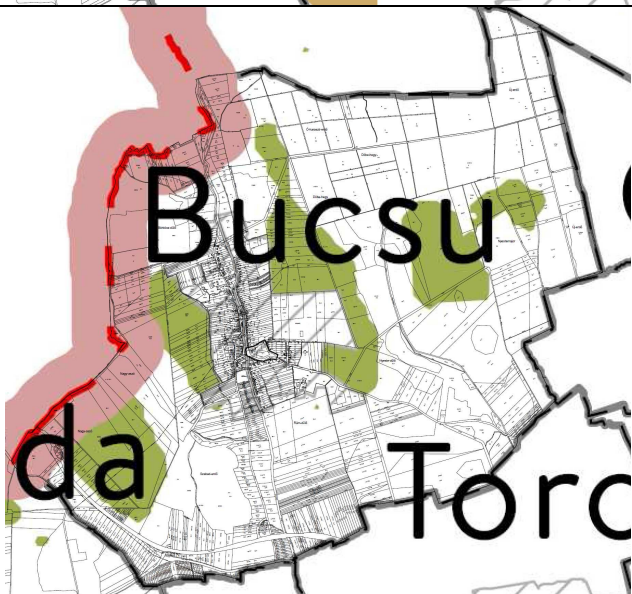
A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.



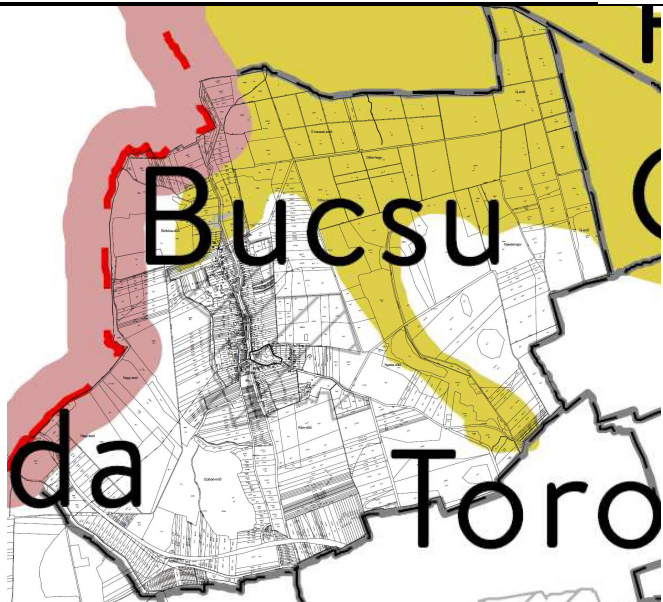
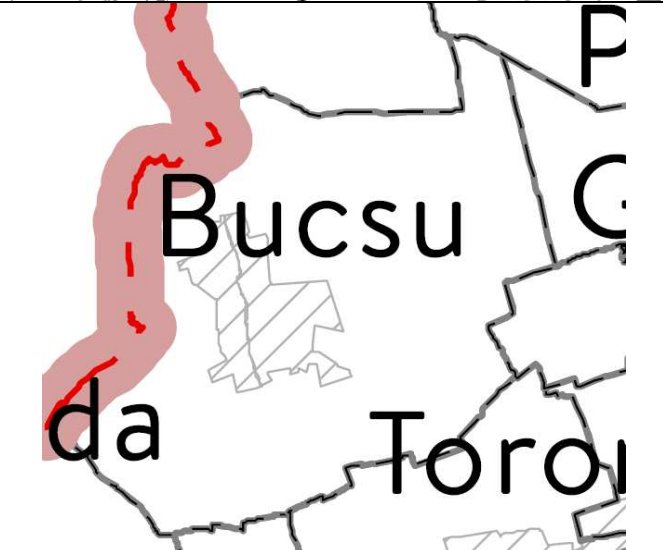
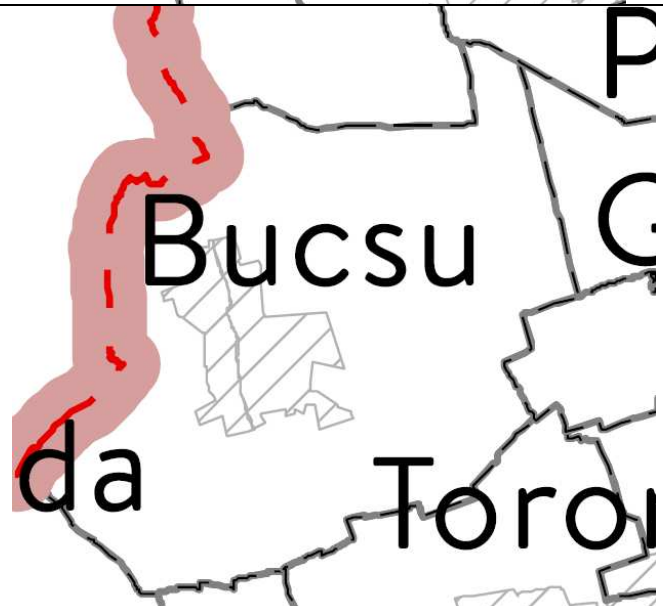
**2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések**

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



| Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján | Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában | Területe (ha) | Térségi övezet                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete                         | Nem érinti                                                  | 30,27 ha      |   |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete                        | Nem érinti                                                  | 294,16 ha     |  |

Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás,  
Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentációja  
2026. január 13.

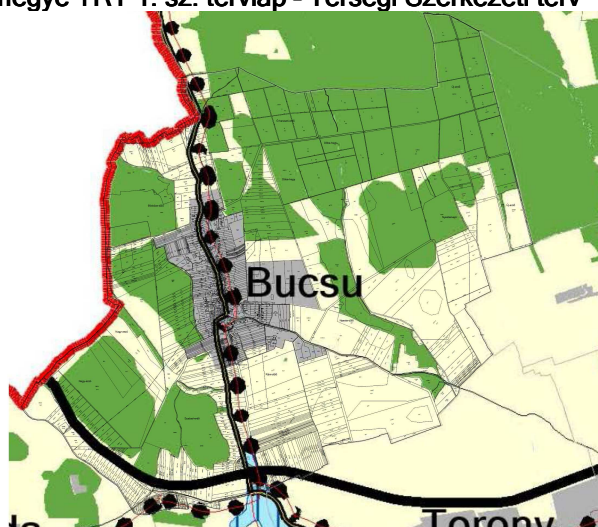
|                                    |            |           |                                                                                      |
|------------------------------------|------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Tájképvédelmi terület övezete      | Nem érinti | 566,13 ha |    |
| Vízminőség-védelmi terület övezete | Nem érinti | -         |   |
| Nagyvízi meder övezete             | Nem érinti | -         |  |

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

**Vas megye területrendezési terve** (Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelete Vas megye területrendezési tervéről) Bucsu 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 térségi szerkezeti terve alapján a tervezési terület szerinti 0197/5, 0197/8, 0197/9, 0197/30, 0197/31 hrsz ingatlan települési térségbe vannak 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

##### 1.1.2. Főutak

##### 1. Meglévő főutak

##### 1.8. 89. sz. főút: Szombathely (87. sz. főút) - Bucsu - (Ausztria)

##### 1.1.3. Térségi szerepű összekötő utak

##### 1. Meglévő térségi szerepű összekötő utak

1.14. 8717 j. út Bozsok - Torony

1.1.4. Mellékutak

1. Meglévő mellékutak

1.163. 87133 j. út Szombathely - Bucsu

1.176. 8901 j. út Bucsu (8714 j. út - 8717 j. út)

1.4. Kerékpárút hálózat elemei

1.4.1. Tervezett országos kerékpárút törzshálózat elemei

- 9.A: (Kölked - Sátorhely - Majs - Lippó - Kislippó - Magyarbóly - Villány - Vil-lánykövesd - Palkonya - Újpetre - Vokány - Nagytótfalu - Kisharsány - Siklós - Matty - Kisszentmárton - Vejti - Piskó - Zaláta - Drávasztára - Felsőszentmárton - Szentborbás - Tótújfalu - Potony - Drávagárdony - Drávatamási - Barcs - Péterhida - Babócsa - Bolhó - Heresznye - Vízvár - Somogyudvarhely - Berzence - Gyéké-nyes - Zákány - Órtilos - Murakeresztúr - Molnári - Letenye - Bázakerettye - Tor-mafölde - Szécsisziget - Lenti - Rédics - Resznek - Nemesnép - (Szentgyörgyvölgy) - Velemér - Magyarszombatfa - Bajánsenye - Óriszentpéter - Szalafő - Apátistván-falva - Magyarlak - Rábagyarmat - Rátót - Csákánydoroszló - Pinkamindszent - Szentpéterfa - Pornóapáti - Felsőcsatár - Narda - Bucsu - Bozsok - Velem - Kőszeg - Horvátzsidány - Csepreg - (Szakony - Zsira - Sopronhórpács - Egyházasköves - Lövé - Rőjtökmuzsaj - Nagylózs - Fertőhomok - Fertőd - Sarród - Jánossomorja - Várbalog - Hegyeshalom - (Ausztria)

4. 82. Termál kerékpárút:

- 82.B: Rum - Szombathely - Bucsu

1.6. Határátkelők és határátlépési pontok

1.6.1. Meglevő országos közúti határátkelők

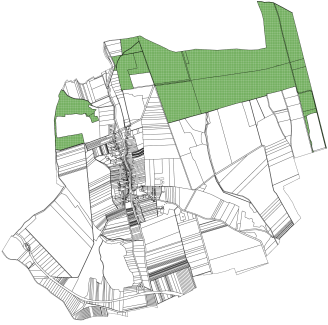
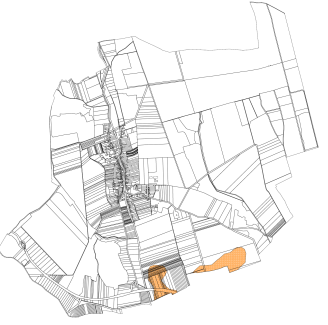
2. Bucsu (89. sz. főút)

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, Bucsu  
tér-fogatú vízkár-elhárítási célú tározók: 1.

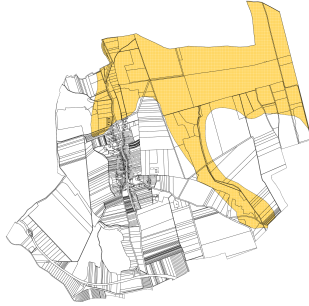
**Megyei övezetek**

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

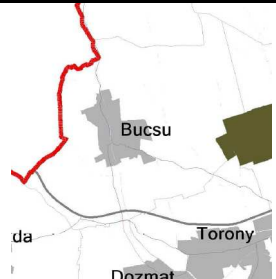
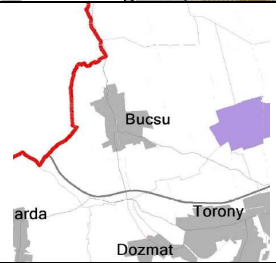
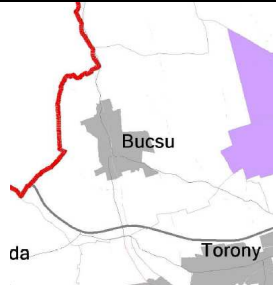
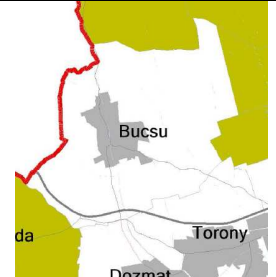
| Térségi megnevezése                              | övezet | Érintettség, hatályosság | Térségi övezet (készült a tér adatok felhasználásával)                               |
|--------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Ökológiai hálózat magterület övezete             |        | Nem érinti               |  |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete |        | Nem érinti               |                                                                                      |
| Ökológiai hálózat puffer terület övezete         |        | Nem érinti               |                                                                                      |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete      |        | Nem érinti               |  |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete          |        | Nem érinti               |                                                                                      |



Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás,  
Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentációja  
2026. január 13.

|                                                                                     |             |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Erdők övezete                                                                       | Nem érinti. |    |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete                                            | Nem érinti. |                                                                                      |
| Tájképvédelmi terület övezete                                                       | Nem érinti  |    |
| Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések | Nem érinti  |   |
| Vízminőség-védelmi terület övezete                                                  | Nem érinti  |  |
| Nagyvízi meder övezete                                                              | Nem érinti  |  |

Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás,  
Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentációja  
2026. január 13.

|                                                                      |            |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések | Nem érinti |    |
| Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések         | Nem érinti |    |
| Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete            | Nem érinti |   |
| Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | Nem érinti |  |
| Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | Nem érinti |  |
| Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | Nem érinti |  |

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

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

Térségi övezet határának megadásával:

- Ökológiai hálózat magterület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete

Előírásnak való megfeleléssel

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete

| Térségi övezet neve                                   | VTrT övezeti terv | Településszerkezeti terv |        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------|
|                                                       |                   | ha                       | %      |
| Települési térség                                     | 161,28            | 130 ha                   | 80,6   |
| Erdőgazdálkodási térség                               | 801,76            | 605,28 ha                | 75,49  |
| Mezőgazdasági térség                                  | 687,92            | 909,17 ha                | 132,16 |
| Vízgazdálkodási térség                                | 3,41              | 9,92 ha                  | 290,9  |
| Közigazgatási terület                                 | 1654,37           | 1654,37 ha               | 100    |
| 3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete         | 335,68            | 335,68                   | 100    |
| 3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | -                 | -                        | -      |
| 3.3. Ökológiai hálózat puffterületének övezete        | -                 | -                        | -      |
| 3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha) | -                 | -                        | -      |
| 3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)     | 30,27             | 30,27                    | 100    |
| 3.6. Erdők övezete                                    | 497,66            | 497,66                   | 100    |
| 3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)    | 294,16            | 294,16                   | 100    |

Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás,  
Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentációja  
2026. január 13.

|                                                                      |         |            |     |
|----------------------------------------------------------------------|---------|------------|-----|
| 3.8 Tájképvédelmi terület övezete                                    | 566,13  | 566,13     | 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           | 1654,37 | 1654,37 ha | 100 |

## II. Alátámasztó munkarész

---

## 2.1. Bucsu, 0197/31 helyrajzi számú ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez

### Előzmények:

Bucsu község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2000-ben fogadta el a jelenleg is egységes szerkezetbe foglalt, majd többször módosított településrendezési eszközeit.

A településszerkezeti tervet az 57/2000.(XI.28.) sz. határozattal fogadták, a helyi építési szabályzatot és ann

ak mellékleteként a szabályozási tervet a 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

A hatályos rendezési tervekben már 25 éve Bucsu HÉSZ 26.§ (4) bekezdésben meghatározott Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezetként került kijelölésre a 0197/4, 0197/5, 0197/8, 0197/9, 0197/30, 0197/31 hrsz ingatlanok területe.

A hat ingatlan közül a 0197/31 hrsz-en jött létre a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó telephely, beépítés. A szomszédos 0197/4, 0197/5, 0197/30, 0197/8, 0197/9 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági használatban vannak, beépítés nem került elhelyezésre.

A GLOBÁL 2000 R.S. Export-Import Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye 9792 Bucsu, Nyestei út 1.) mezőgazdasági telephelyét a 0197/31 hrsz ingatlanon alakította ki és fejlesztette az évek alatt.

A Edeltraut Dorn és fia, Georg Dorn családi vállalkozásának múltja 1995-re nyúlik vissza. Kezdetekben Edeltraut Dorn vezette a családi vállalkozást, majd 2012 óta fia Georg Dorn is bedolgozott, aki 2015 körül átvette a cégvezetést. Jelenleg 950 ha-on gazdálkodnak, és nagyjából 10000 tonna gabonát forgalmaznak. A repce, kukorica, búza a főkulturák, de árpa, tönköly, hajdina és szója is van. Évente kb 3000 tonna kukorica szárítanak is.

A telephelyen jelenleg 4 fő épületben zajlik a gépek és termények tárolása. Egy mérlegház van a bejárat mellett. A legutóbbi 2023-ben készült el 200 milliós beruházásból, központi pályázati forrás felhasználásával. A családi vállalkozás érintett mecénásként segítette a templomtornyokban hallható harangjáték megvalósítását, a Bucsui Önkéntes Tűzoltó Egyesületet is.



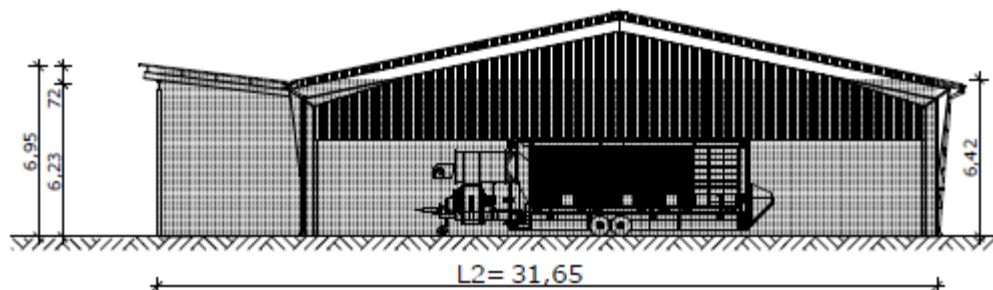
**Bucsu HÉSZ 26.§ (4) bekezdésben meghatározott Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet (ekozmu.hu)**



A módosítás célja és oka:

A mezőgazdasági vállalkozás gazdasági központját a 0197/31 hrsz ingatlan déli részén alakította ki. A jövőben újabb tároló építése tervezett, illetve szükséges lehet egy magas, az építménymagasságtól eltérő 12 m-es siló kialakítására is, hogy a vállalkozás és telephely fejlődését biztosíthassák.

A megvalósult 4 db tároló épület építménymagassága általában 6,20-6,95 m között változik.



**A nyugati, meglévő tároló épület metszete**

Mivel új beépítések elhelyezése szükséges, ezért javasolt az építménymagasság növelése a kialakult beépítések figyelembevételével. Ennek értéke a nagyméretű mezőgazdasági gépek és a logisztikai igények és nagy belvilág szükségessége alapján 7 m lenne, és ezt a HÉSZ-ben javasoljuk feleltetni.

A módosítás során a 0197/4, 0197/5, 0197/30, 0197/31, 197/8, 0197/9 hrsz-ú ingatlanokon 2000-től kijelölt birtokközpont mezőgazdasági területfelhasználás és HÉSZ-ben Mb jelű övezet felülvizsgálatra került. A hatályos településrendezési terv a tárgyi ingatlant Mb jelű „birtokközpont mezőgazdasági övezet”-be sorolja - a HÉSZ a hatályos 25. § (2) és 26. § (4) bekezdést az elfogadásától tartalmazza. Az OTÉK HÉSZ elfogadásakor hatályos (1999.VIII.13.-2001.X.17.) 6. § (1) bekezdés b) pontjával és 29. §-val a hatályos rendelkezés is ellentétes (3%, birtokközpont nem ismert), az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos (a továbbiakban: „rég OTÉK”) II. fejezetében található 29. § (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági terület csak kertes, és általános mezőgazdasági terület lehet.

A birtokközpont fogalmát az OTÉK 2002. III.15.-től hatályos szövege vezeti be: 29. § (5)-(8) bekezdések - ennek a magasabb szintű jogszabály-változásnak a HÉSZ-t meg kellett volna feleltetni.

Birtokközpont kialakítása valóban mezőgazdasági területből történhet, azonban az egy önálló eljárás keretében történik (2020. II. 29.-ig építésügyi hatóság, 2020. III.1.-től állami főépítész), melyet követően az adott ingatlanra - és a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan - építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. Birtokközpont önálló övezetként nem jelenhet meg.

A TÉKA 136. § (2) bekezdése szerint a 2025. június 30-át követően a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell a 35. §-t. A helyi építési szabályzat ezzel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

Mindezeket figyelembe véve a HÉSZ-t meg kell feleltetni az OTÉK, illetve a TÉKA előírásainak, ezért a 0197/4, 0197/5, 0197/30, 0197/31, 197/8, 0197/9 hrsz-ú ingatlanok területének besorolását javasoljuk Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági területfelhasználásból Má jelű általános mezőgazdasági területbe átsorolni (~28,88 ha). A 0197/4, 0197/5, 0197/30, 197/8, 0197/9 hrsz-ú ingatlanokon javasoljuk az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezeti előírását kiterjeszteni:

A hatályos HÉSZ Má jelű övezetének előírása, amely nem változik a jövőben:

**„26. § (1) Má jelű általános mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:**

- a) lakóépület: nem építhető
- b) gazdasági épület: 3 ha
- c) beépítés módja: szabadonálló
- d) előkert: 10,0 m
- e) beépítési %: 3 %

f) építménymagasság: 4,5 m  
g) közművesítettség: részleges”

A 0197/31 hrsz ingatlan egy új Má1 jelű övezetbe kerül besorolásra.

FOTÓ AZ ÉPÍTÉSI HELYRŐL



TÁJBA ILLESZTETT LÁTVÁNYTERV



**Javasolt új tároló épület látványterve** (Draskovich Attila É2/07-0139 és Szabó László É2/07-0018 építészek)

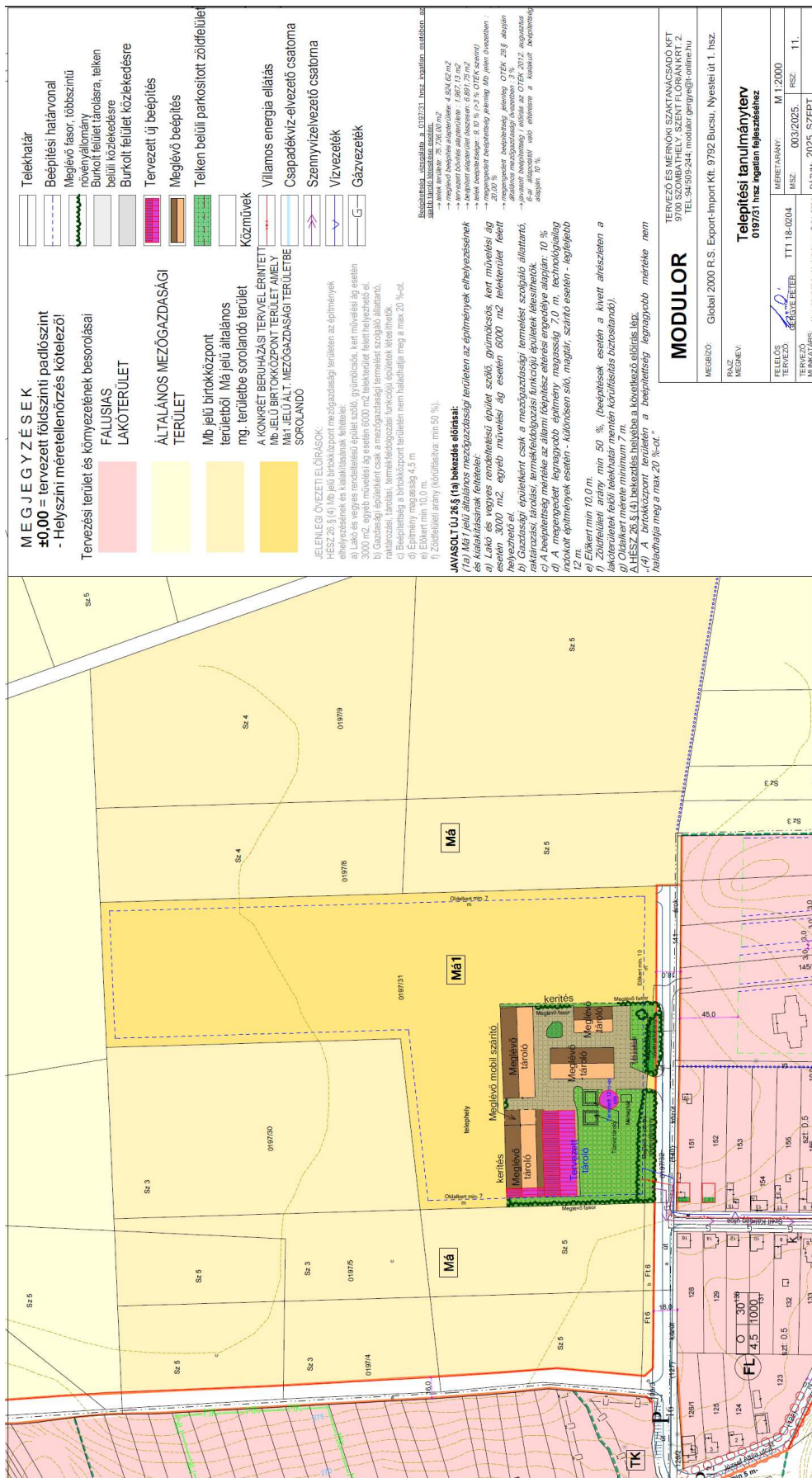
A tervezett siló építmény konkrét építészeti tervekkel még nem rendelkezik.



**Példa fém siló építmény típusra**

A lakóterületek felőli oldalon jelenleg is a beépítésekhez kapcsolódóan fásítás megvalósult. Ennek a megszövegezése pontosításra kerül, mivel félre értelmezhető és nem a telek 50 %-ának a fásítása a cél, hanem keretező, takarófásítás elérése.

## Telepítési tanulmányterv (részlet)



A hatályos helyi építési szabályozás a 26.§-ban rögzíti a Mb jelű birtokközpont övezeti előírásait:

*„26.§ (4) Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:*

*a) Lakó és vegyes rendeltetésű épület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el.*

*b) Gazdasági épületként csak a mezőgazdasági termelést szolgáló állattartó, raktározási, tárolási, termékfeldolgozási funkciójú épületek létesíthetők.*

*c) Beépítettség a birtokközpont területén nem haladhatja meg a max 20 %-ot.*

*d) Építmény magasság 4,5 m*

*e) Előkert min 10,0 m.*

*f) Zöldfelületi arány (körülfásítva: min 50 %).”*

Beépítettség vizsgálata a 0197/31 hrsz ingatlan esetében az újabb tároló létesítése esetén:

→ *telek területe: 75.736,00 m<sup>2</sup>*

→ *megelevő beépítés alapterülete: 4.924,62 m<sup>2</sup>*

→ *tervezett bővítés alapterülete : 1.967,13 m<sup>2</sup>*

→ *a megelevő beépítettség mértéke: 6,5 % (>3 % OTÉK szerint)*

→ *beépített alapterület összesen: 6.891,75 m<sup>2</sup>*

→ *telek beépítettsége.: 9,10 % (>3 % OTÉK szerint)*

→ *megengedett beépítettség jelenleg Mb jelen övezetben : 20,00 %*

→ *megengedett beépítettség jelenleg OTÉK 29.§ alapján általános mezőgazdasági övezetben : 3 %*

→ *javasolt beépítettség i előírás az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapotától való eltérésre a kialakult beépítettség alapján. 10 %.*

Telken belüli zöldfelület:

→ *telek területe: 75.736,00 m<sup>2</sup>*

→ *beépített terület összesen : 6.891,75 m<sup>2</sup>*

→ *utak, járdák, burkolt felületek : 4.271,26 m<sup>2</sup>*

→ *beépített és burkolt felület összesen : 11.163,01 m<sup>2</sup>*

→ *zöldfelület: 64.572,99 m<sup>2</sup>*

→ *zöldfelületi mutató : 85,26 %*

→ *minimális zöldfelületi előírás : 50,00 %*

*A telek kivett, beépítéssel érintett területrésze körülfásított nyugatról, délről és keletről.*

A javasolt HÉSZ 25.§ (2) bekezdése helyébe lépő új (2) bekezdés előírásai:

*(2) A Szabályozási terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:*

*a) Má jelű és Má1 általános*

*b) Mk jelű kertes **mezőgazdasági övezet.***



A HÉSZ 26.§ új (1a) bekezdésével kiegészített új Má1 jelű övezeti előírásai:

***(1a) Má1 jelű általános mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:***

***a) Lakó és vegyes rendeltetésű épület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el.***

***b) Gazdasági épületként csak a mezőgazdasági termelést szolgáló állattartó, raktározási, tárolási, termékfeldolgozási funkciójú épületek létesíthetők.***

***c) A beépítettség mértéke az állami főépítész .....eltérési engedélye alapján: 10 %***

***d) A megengedett legnagyobb építmény magasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m.***

***e) Előkert min 10,0 m.***

***f) Zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett alrészleten a lakóterületek felőli telekhatár mentén körülfásítás biztosítandó).***

***g) Oldalkert mérete minimum 7 m.***

A HÉSZ 26.§ (4) bekezdés helyébe a következő előírás lép:

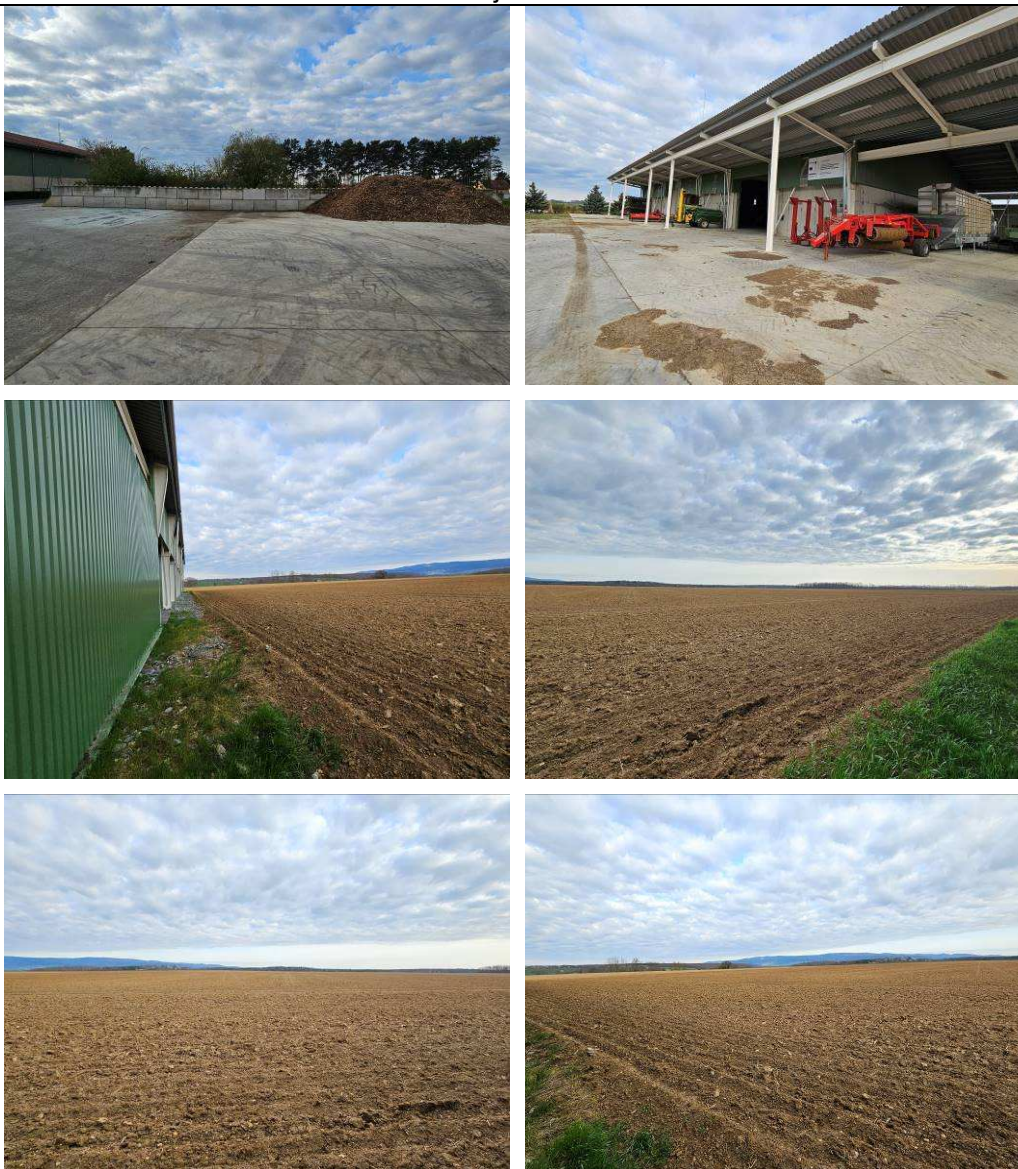
***„(4) A birtokközpont területén a beépítettség legnagyobb mértéke nem haladhatja meg a max 20 %-ot.”***

A birtokközpont kialakításának szabályait ezen túlmenően a TÉKA 35.§-a rögzíti.



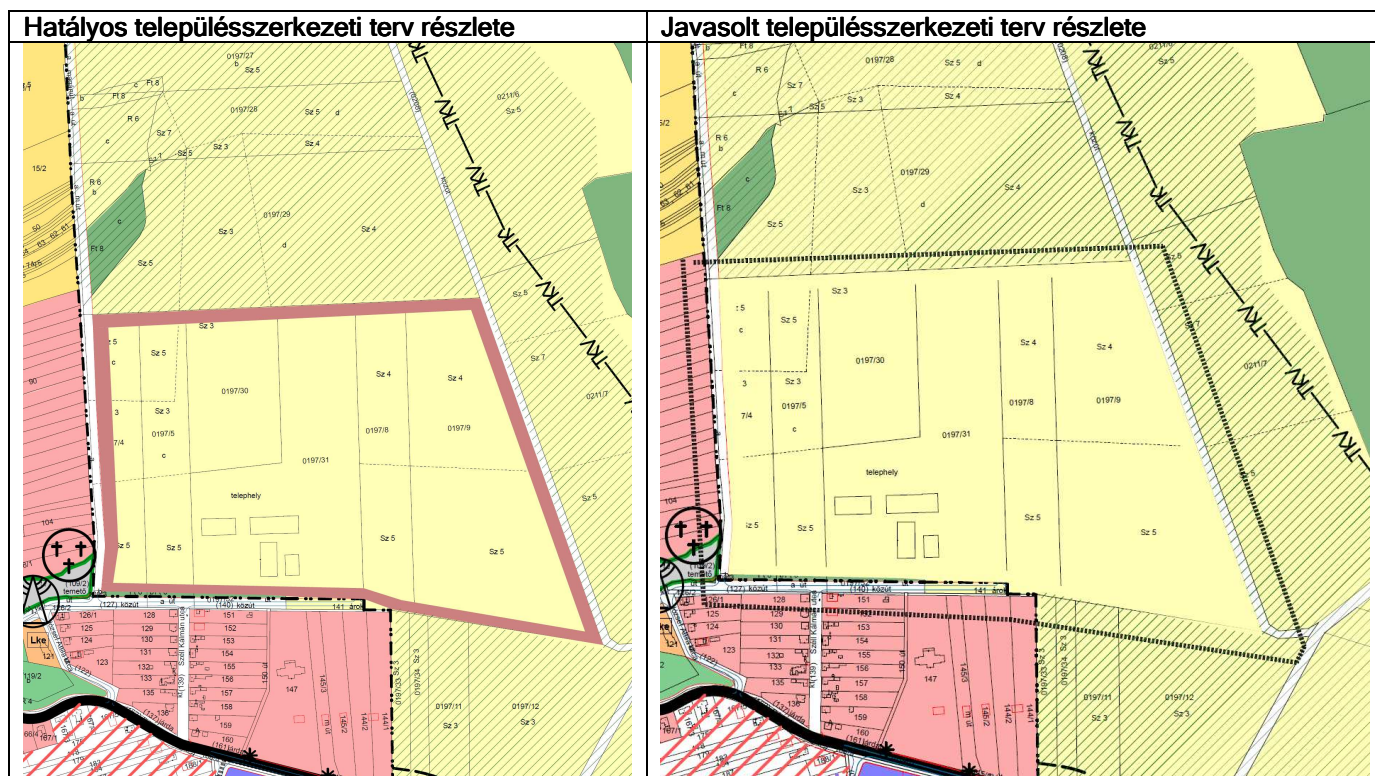


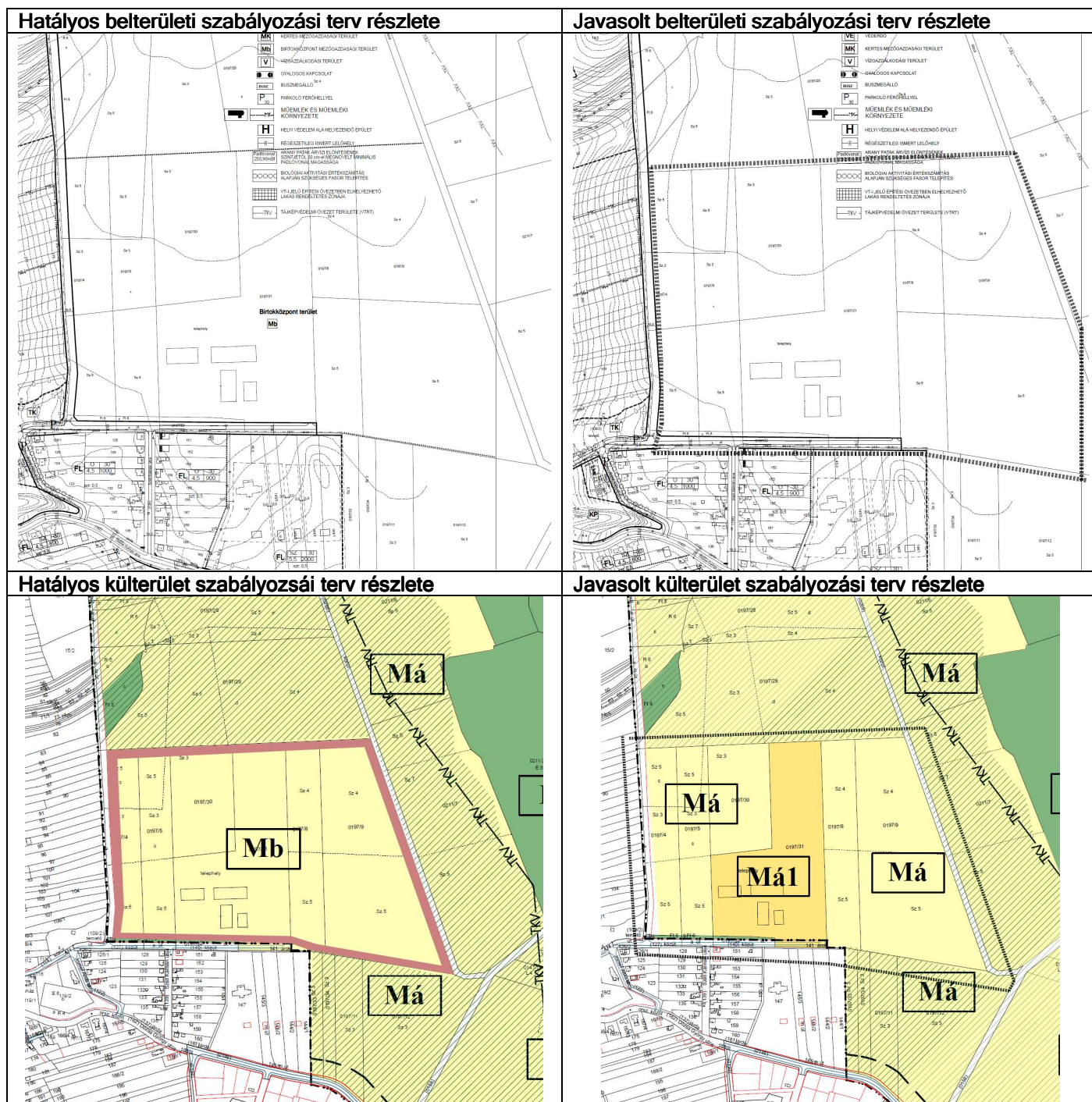




A 0197/31 hrsz és környezetének fényképei







#### Területfelhasználás változása:

Birtokközpont mezőgazdasági területfelhasználásból általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre a 0197/4, 0197/5, 0197/30, 0197/31, 0197/8, 0197/9 hrsz ingatlanok területén ~28,88 ha nagyságban. Ezzel együtt megszűnik Bucsu közigazgatási területén a „birtokközpont mezőgazdasági terület” területfelhasználás.

## 2.2 A helyi építési szabályzat jogalkotási szempontú változásai

Bucsu Község Önkormányzata a településfejlesztési döntésében úgy dönt, hogy az telekalakítások elősegítése érdekében a HÉSZ 7.§ előírásait kiegészíti a következő (6) bekezdéssel:

*„(6) Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókerth legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”*

Bucsu Község Önkormányzata a településfejlesztési döntésében úgy dönt, hogy a TÉKA 62.§ (1) bekezdése adta felhatalmazás alapján lakóterületen a kerítés létesítését kötelezővé teszi, a telek tulajdonosa, kezelője, használója számára és a helyi építési szabályzatot ezen előírással kiegészíti.

VA/ÁFI/726-23/2025.iktatószámú egyeztetés tárgyalásának jegyzőkönyve

A helyi építési szabályzat 5.§-ának hatályos előírása:

**„5. § A község területének tagolása Szabályozási Terv szerint:**

*(1) A község területe építési szempontból beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre van felosztva.*

*(2) Az Szabályozási Terv a beépítésre szánt területeket sajátos építési használatuk szerint:*

*a) Lakóterület:*

*aa) Falusias FLjelű*

*ab) Kertvárosias Lke jelű*

*b) Vegyes terület:*

*ba) Településközponti vegyes TV jelű*

*c) Gazdasági terület: KG jelű*

*d) Különleges terület:*

*da) Temető TK jelű*

*db) Kastély KK jelű*

*dc) Határátkelő HK jelű*

*dd) Sportterület SK jelű*

*területfelhasználási egységekbe sorolja.*

*(3) A Szabályozási Terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos építési használatuk szerint:*

*a) Közlekedési és közmű terület:*

*aa) Közmű terület KM jelű*

*b) Zöldterület:*

*ba) Közpark KP jelű*

*c) Erdőterület:*

*ca) Védelmi célú VE jelű*

*cb) Gazdasági célú E jelű*

*d) Mezőgazdasági terület:*

*da) Kertés MK jelű*

*db) Farmgazdaság MF jelű*

*dc) Árutermelő MÁ jelű*

*e) Egyéb rendeltetésű terület:*

*ea) Vízgazdálkodási terület VT jelű*

*területfelhasználási egységbe sorolja.”*



Jelen eljárás keretében a birtokközpont mezőgazdasági terület előírásai és övezeti jele is törölendő, mivel megszűnik ez a területfelhasználás és övezet Bucsuban. A tervlapokon és normaszövegben meghivatkozott övezeti megnevezések egységes használata érdekében az egyes övezetek megnevezését javítani kell az alábbiak szerint.

A HÉSZ 5.§ helyébe a következő 5.§ lép:

*(1) A község területe építési szempontból beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre van felosztva.*

*(2) Az Szabályozási Terv a beépítésre szánt területeket sajátos építési használatuk szerint:*

*a) Lakóterület:*

*aa) Falusias FLjelű*

*ab) Kertvárosias Lke jelű*

***b) Településközponti vegyes terület TV jelű***

*c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület: KG jelű*

*d) Különleges terület:*

*da) Temető TK jelű*

*db) Kastély KK jelű*

*dc) Határátkelő HK jelű*

*dd) Sportterület SK jelű*

*területfelhasználási egységekbe sorolja.*

*(3) A Szabályozási Terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos építési használatuk szerint:*

*a) Közlekedési és közmű terület:*

*aa) Közmű terület KM jelű*

*b) Zöldterület:*

*ba) Közpark KP jelű*

*c) Erdőterület:*

*ca) Védelmi célú VE jelű*

*cb) Gazdasági célú E jelű*

*d) Mezőgazdasági terület:*

*da) Kertes MK jelű*

***db) Általános mezőgazdasági Má és Má1 jelű***

*e) Egyéb rendeltetésű terület:*

*ea) Vízgazdálkodási terület VT jelű*

*területfelhasználási egységbe sorolja.”*

A településképvédelmi rendelet előírásai között szabályozandó, de a HÉSZ-ben megjelenő előírások törlése szükséges

A helyi építési szabályzat 9.§-ának hatályos előírása:

*(4) Ahol a Szabályozási Terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.*

*(5) A telek oldalsó és hátsó határán (a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés létesíthető 1,4-2,0 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,2-1,8 m közötti magassággal.*

*(6) A telken belül csak áttört kerítés létesíthető, a tulajdonos társak hozzájárulásával.*

A HÉSZ 9. § (3), (5), és (6) bekezdéséből törölendő ezért az „áttört”, és a „tömör” szavak, miután a kerítések megjelenését a településképi rendelet szabályozhatja. A HÉSZ 9.§ (3) bekezdése helyébe a következő előíráslép:

*„(3) A telek utcavonalán csak áttört kerítés létesíthető, és annak magasságán belül max. 60 cm magas tömör lábazattal.*

A HÉSZ 9.§ (5)-(6) bekezdései módosulnak, mivel a TÉKA 62.§ (1) bekezdése alapján a falusias lakóterület esetében a helyi építési szabályzat a kerítés létesítését kötelezővé teszi. A kerítés

létesítésének szabályait a TÉKA a 62.§-a részletesen szabályozza, amelynek HÉSZ-ben aló megismétlése a Jat. alapján nem szükséges:

**„TÉKA 62. § (1) Ha a helyi építési szabályzat a kerítés létesítését kötelezővé teszi, a telek tulajdonosa, kezelője, használója a kerítést**

**a) a telek homlokvonalán, továbbá az útról nézve a jobb oldali telekhatáron, és**

**b) az érintett tulajdonosok megállapodásának hiányában a hátsó telekhatárnak a jobb oldali telekhatártól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.**

**(2) Két út között fekvő telket a jobb oldal meghatározása szempontjából olyannak kell tekinteni, mintha az a két út között - a szomszédos telek mélységének megfelelően, vagy a szomszédos telek megosztása hiányában az oldalhatárok felezőpontjainál - meg volna osztva.**

**(3) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítésének elrendelése esetén a tulajdonos, kezelő, használó az oldalkerítést azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik. Már kialakult beépítés esetén - a helyi szokásoknak megfelelően - az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettségét a helyi építési szabályzat ettől eltérően is megállapíthatja.**

**(4) A kerítés vonatkozásában saroktelek esetében a telek homlokvonalával szemben fekvő mindegyik telekhatár oldalhatárnak számít.**

**(5) Ha a telek oldalhatára a szomszédos teleknek egyúttal hátsó határa, arra a hátsó telekhatár szabályait kell alkalmazni.**

**(6) Nyúlványos telek esetében a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti - az utcafrontival egyező irányú - közös telekhatáron álló kerítés megépítésének és fenntartásának a kötelezettsége a visszamaradó telek tulajdonosát, kezelőjét, használóját terheli.**

**(7) Elrendelés nélkül létesített kerítést annak tulajdonosa bármikor elbonthatja.”**

*A fentiek alapján a HÉSZ 9.§ (5)-(6) bekezdései helyébe a következő előírás lép:*

*„(5) A telek oldalsó és hátsó határán (a szomszédos telkek vonalán kerítés létesíthető 1,4-2,0 m közötti magassággal.*

*(6) Falusias lakóterületen kerítés létesítése kötelező.”*

### **3. Közműellátás**

Bucsu község 2000-ben elfogadott, majd többször módosított településrendezési terve a közműellátás vonatkozásban máig érvényes előírásokat tartalmaz. A település belterületének közműellátása, így a Szombathely felé menő út bucsui bekötő út - Széll Kálmán és Dózsa György utca - mentén is közműellátása teljes körűen (víz, gáz, szennyvíz, légvezetékes villamosenergia ellátás, légvezetékes hírközlési rendszer, nyílt árkos csapadékvíz elvezetés keretében) kiépült.

#### **3.1 Villamosenergia ellátás, Elektronikus hírközlés**

A település villamos energia ellátását a Szombathelytől nyugatra Torony-Bucsu irányába kiépített középfeszültségű hálózat és arra csatlakozó Bozsok-Bucsu között 20 kV-os távvezetékét biztosítja két oldali megtáplálással.

A kertvárosias tervezési terület ellátás a II. számú OTR 20/250 kVA transzformátortól indított kiefeszültségű hálózatról biztosítható. A transzformátor állomás bővítésre javasolt OTR 20/250 tip. 160 kVA-ról 250 kVA-ra, de a tervezési területen javasolt 1 vagy maximum 2 fogyasztó a meglévő tr. alállomás bővítése nélkül is kiszolgálható.

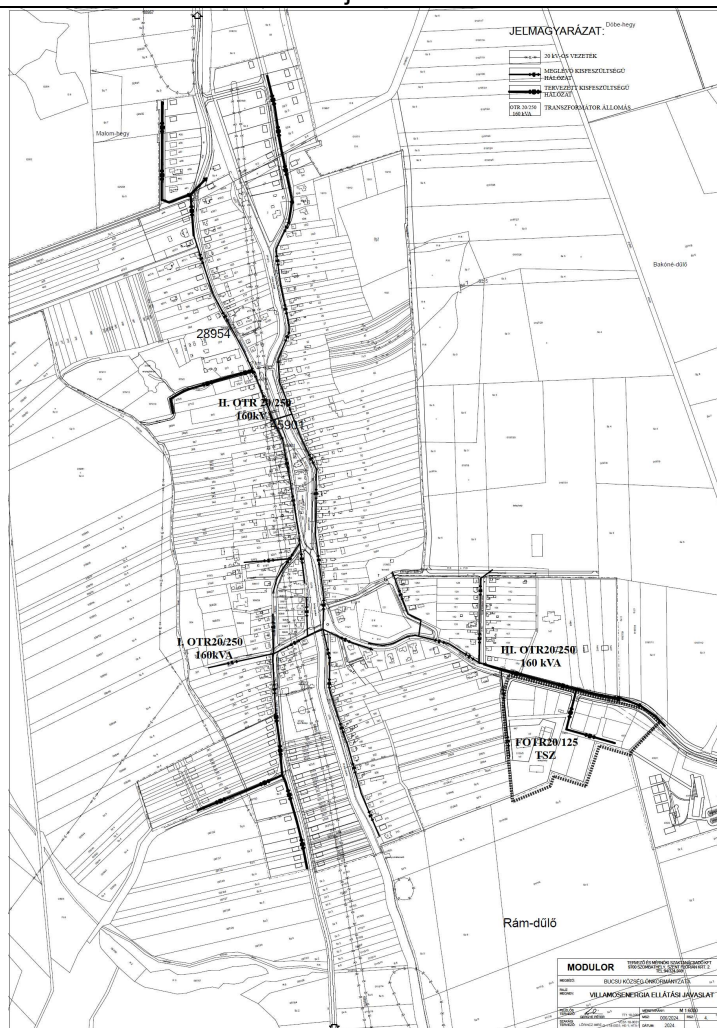
A településrész kialakítandó új utcájában, figyelembe véve a beépítést vasbeton oszlopos, kötegelt légkábeles hálózat kiépítését javasoljuk, csatlakoztatva a már meglévő hálózathoz.

A tervezett lakó- és gazdasági épületek fogyasztói csatlakozása földkábeles kialakítású lehet.

A kiépítésre kerülő kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira útkategóriának megfelelő közvilágítási lámpatestek szerelendőek, melyek típusa hasonló legyen a meglévő hálózatkorszerűsítésekor alkalmazott lámpatípusokkal. Kapcsolásuk a kiépített közvilágítási vezérléssel működtethető.

A 0197/31 hrsz telephelyen belül a meglévő háztartási kiserőmű mellett a tetőszerkezeten újabb napelemek elhelyezése várható, amellyel a saját fogyasztási igényeket szolgálják ki.





## Elektronikus hírközlés

Bucsu községben a vezetékes hírközlési rendszer a villamos energia ellátó hálózattal közös oszlopon került kiépítésre belterületen. A település kiszolgálása optikai kábellel biztosított. A községben a József Attila utca 114 hrsz területén a közelmúltban adótorony létesült. Ezen kívül más mobil telefon átjátszó állomás nem található a településen.



### 3.2 Vízellátás

**Bucsu** község vízellátása Szombathely "Zeli major"- nál lévő nyomásfokozó gépháztól induló NÁ 200 KM PVC nyomócsőhöz kapcsolódik Sé- Torony- Dozmat- Bucsu- Narda- Felsőcsatár- Horvátlövő- Pornóapáti térségi vízellátó rendszer részeként. Üzemeltető a VASIVÍZ ZRT Szombathelyi Üzemmérnöksége.

A tervezési terület előtt a vízellátás kiépült, tűzcsap a Széll Kálmán utca, a Dózsa György utca és Szent István felől rendelkezésre áll. A 0197/31 hrsz telephelyen belül a tűzivíz tározás megoldott.



Tűzcsapok a Szent István utca és Dózsa György utca felől

A meglévő vízellátás fejlesztése javasolt a belső úthálózatot követve az egyes telkek kiszolgálása érdekében.



### 3.3 Szennyvízelvezetés

A település szennyvízcsatorna hálózata elkészült. Az Arany-patak Ny-i oldalának gravitációs csatornája a sportpálya környezetében elhelyezkedő **A-2** jelű szennyvízátemelőre csatlakozik, amely a Dózsa György utcai hálózat gravitációs aknájára köt. Az Arany-patak K-i oldalának gravitációs csatornája a község D-i részén található **A-1** jelű átemelőre csatlakozik, amely D 110-es KPE nyomócsővel Torony község határában, a meglévő szennyvízcsatornán lévő tisztító aknára juttatja el Bucsu község szennyvizét. A szennyvíz tisztítása a Szombathely város szennyvíztisztító telepén történik, ahol megfelelő tisztító kapacitás biztosított.

A Széll Kálmán utca felől a szennyvízhálózatra való csatlakozás biztosítható.

A gravitációs csatorna egységesen NÁ 200-as méretű KG PVC csatornacsőből készült. Hossza: 7,6 km.

Befogadó a Rába-folyó vízgyűjtő területéhez tartozó Perint-Sorok-patak.

Üzemeltető a VASIVÍZ ZRT Szombathelyi Üzemmérnöksége.



### 3.4. Csapadékvíz elvezetés

A község csapadékvíz elvezetésére az Őrségi Vízrendezési és Talajvédelmi Társulat 706/1992 tervszám alatt kiviteli tervdokumentációt készített, melyben foglaltak részben kivitelezésre kerültek. A szabályozási terv által érintett területek a fenti terv által meghatározott vízgyűjtő területeken belül maradnak.

A csapadékvíz elvezetésre a meglévő árokrendszer szolgál, melynek befogadója a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő Arany patak.

A tervezési terület csapadékvizeit a meglévő árok rendszer vezeti le. Mindemellett a telephelyen belül a maximális vízviasszatartás mellet a csapadékvizeket tározókba vezetik és onnan öntözésre, tűzivíz célra használják fel.

### Árvíz védelem

A tervezési területek az Arany-patak bal parti magaslatán helyezkednek el, így az Arany-patak elöntése nem veszélyezteti.

A településrendezési eszközök további módosításánál a tervezési területeket nem érinti a „Szombathely és a környező települések árvízi védelmét szolgáló dozmati víztározó megépítése” KEHOP-1.5.0-15-2016-00008 projektet - ami a Dozmati tározó megépítését és az Arany patak mederrendezését tartalmazta - melynek műszak átadása és az üzemeltetési engedélyek beszerzése megtörtént. Bucsu község településrendezési tervében az árvízi elöntés határa kijelölésre került, melyet a településrendezési terv módosításánál már figyelembe vettünk. A 2014. évben bekövetkezett helyi vízkár események tapasztalatai alapján a lokálisan leeső nagy mennyiségű csapadék hatására is elöntés alá kerülhetnek egyes, jelen eljárásban nem érintett ingatlanok.

### 3.5. Gázellátás

A község vezetékes földgáz hálózata 1993-ban készült el. A négy határmenti település, nevezetesen **Sé, Torony, Dozmat és Bucsu** községek részére **Sé** községben közös gázfogadó állomás épült.

A nyomásszabályozó adatai:

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| típus:                | FIORENTINI DIVAL RD 160/G |
| bemenő oldali nyomás: | 6 bar                     |
| kimenő oldali nyomás: | 2,5 bar                   |
| gázterhelés:          | 1200 m <sup>3</sup> /h    |

A Sé község felől érkező D 110-es középnyomású gázvezeték **Bucsu** DK-i részén csatlakozik a belterületi elosztóhálózathoz. A községet ellátó középnyomású gázelosztó vezeték anyaga PE 80/G SDR 11 minőségű, MSZ 7908 / 2 szerinti műanyagcső, D 32 - D110 mm méretekkal. A rendszer engedélyezési nyomása 4 bar, üzemi nyomása ~2,4 bar.

A középnyomású gázvezeték védőövezete védelem nélkül 4-4, 2002 előtt épült vezeték esetén 5-5 m. A biztonsági övezeten belül az MSZ 7048/1-3 és az MSZ 7487/ 2 számú szabványokban előírt tilalmakat és korlátozásokat is figyelembe kell venni.

Gázellátás létesíthető a Széll Kálmán utca felől, jelenleg erre igény nem merült fel.

A szolgáltatást az ÉGÁZ-DÉGÁZ Fölgázelosztó ZRT végzi.





### 3.6. 0197/31 hrsz általános mezőgazdasági terület közmű ellátásának biztosítása

A terület közműellátása részleges, fejlesztést a környező Széll Kálmán utcai hálózatról a közműellátás biztosítható.

A meglévő háztartási kiserőmű mellett a tetőszerkezeten újabb napelemek elhelyezése várható.



Közműellátás a 0197/31 hrsz környezetében (ekozmu.hu)



## 4. Közlekedés

A település közlekedési rendszere, hierarchiája és annak fejlesztése Bucsu község településrendezési terveiben meghatározott hálózati rendszerekben lett rögzítve. Ebben változás csak kismértékben tervezett.

### 4.1. Térségi közlekedési hálózat

A községi rendezési tervben lefektetett közlekedéshálózati fejlesztések ma sem vesztek aktualitásukból. A 89. sz. főút 2004-ben forgalomba helyezésre került, azonban végső műszaki átadása 2005. június 28-án történt meg. Ezzel egyidejűleg a 89. sz. főút egykori nyomvonala: a 8901. jelű Szombathely-Bucsu összekötő út számot és elnevezést kapta.

A 89. sz. főút kiépítésével a 87133.j. Bucsui bekötő út forgalma Bucsu-Szombathely között töredékére esett vissza. A bekötő út nyomvonalevezetése és forgalma alapján leginkább alkalmas az Írottka - (Alpokalja) kerékpáros út és Szombathely összekötésére a 8901.jelű Szombathely-Bucsu összekötő út mellett kiépülő kerékpárutak megvalósulásáig.

A községet érinti a 8717 jelű Bucsu-Bozsok összekötő út nyomvonala, amelynek kialakítására az 1990-es években került sor.

### 4.2. Kötött pályás közlekedés

A településen vasútvonal már nem található. Az egykori Szombathely-Pinkafő vasútvonal 1888-1960 között szolgálta Bucsu községet. Emlékét közlekedési múzeum és vasúti megálló őrháza őrzi a 89-es főút lehajtójában.

### 4.3. Kerékpáros közlekedés

A községet az Írottka és Vashegy kerékpárutak összekötését szolgáló határmenti kerékpáros útvonalnak érinti, amely része az országos kerékpáros útvonalnak.

- 9.A: (Kölked - Sátorhely - Majs - Lippó - Kislippó - Magyarbóly - Villány - Villánykövesd - Palkonya - Újpetre - Vokány - Nagytótfalu - Kisharsány - Siklós - Matty - Kisszentmárton - Vejtő - Piskó - Zaláta - Drávasztára - Felsőszentmárton - Szentborbás - Tótújfalu - Potony - Drávagárdony - Drávatamási - Barcs - Péterhida - Babócsa - Bolhó - Heresznye - Vízvár - Somogyudvarhely - Berzence - Gyékényes - Zákány - Órtos - Murakeresztúr - Molnári - Letenye - Bázakerettye - Tormafölde - Szécsisziget - Lenti - Rédics - Resznek - Nemesnép - (Szentgyörgyvölgy) - Velemér - Magyarszombatfa - Bajánsenye - Őriszentpéter - Szalafő - Apátistvánfalva - Magyarlak - Rábagyarmat - Rátót - Csákánydoroszló - Pinkamindszent - Szentpéterfa - Pornóapáti - Felsőcsatár - Narda - **Bucsu** - Bozsok - Velem - Kőszeg - Horvátzsidány - Csepreg - (Szakony - Zsira - Sopronhorpács - Egyházasköte - Lövé - Röjtökmuzsaj - Nagylózs - Fertőhomok - Fertőd - Sarród - Jánossomorja - Várbalog - Hegyeshalom - (Ausztria)

A 87133 jelű bucsui bekötő út a Rum - Szombathely - **Bucsu** közötti „Termál kerékpárút” része, jelenleg kerékpáros útvonalként van kialakítva.

#### 4.4. 0197/4-5, 0197/30-31 hrsz tervezési terület

##### Állami közutak - 87133 j. bekötő út

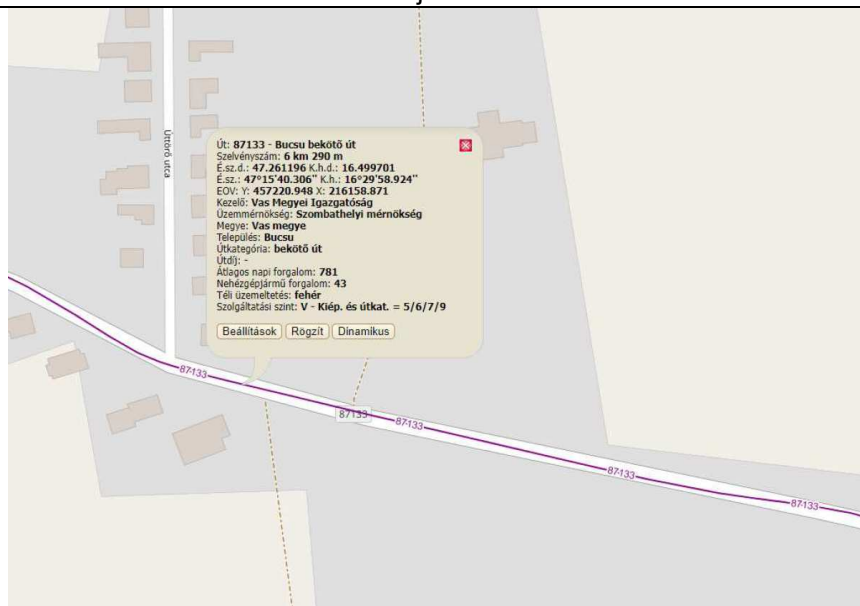
A tervezési területtől egy utcával délebbre halad el a 87133 Bucsu bekötő út.

Az alacsony forgalmú közút lakott területi szakaszáról a 145/3 hrsz telken keresztül útsatlakozás és egy aszfaltozott magánút épült a mezőgazdasági gépek forgalmának levezetése érdekében. A 145/3 hrsz út biztosítja azt, hogy a 0197/32 hrsz útról a nehézgépjármű forgalom a 139 hrsz Széll Kálmán utcai lakóterület érintése nélkül elérje az országos közúthálózatot és a megművelendő földterületeket.

A kiépített úthálózatra csatlakozik a 0197/31 hrsz mezőgazdasági övezet telephelye aszfaltos úttal.



A tervezési terület fényképei a 87133 j. bek. út és a 145/3 hrsz magánút, a 0197/32 hrsz kiszolgáló út



A tervezési terület állami közúthálózati térképe

## Parkolás

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

A HÉSZ rögzíti a lakás és üdülő épületek után számítandó 1 parkoló szabályozását.

A lakó- és üdülő funkción kívül az egyes funkciókhoz tartozó parkolást az OTÉK 4.melléklete alapján minimálisan meghatározandó parkolók biztosításával kell megoldani.

Az egyes funkciókhoz az OTÉK 7. sz. mellékletében meghatározott számú kerékpáros tárolókat is létesíteni kell új építés, bővítés esetén.

## 5. Tájrendezés

### 5.1. Kistájkezelés

Bucsu a nyugati országhatár mentén, az Alpok előterében (Szombathelytől 14 km-re), a Kőszegi-hegység és Vashegy közti lankás domborzatú vidéken fekszik.

Az osztrák határ menti, - korábban az un." határsávba" eső és emiatt korlátozottan látogatott, alpesi jellegű kisközség, vonzó táji, természeti adottságai révén, az öko-turizmus (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 Narda közigazgatási területe a Pinka fennsík kistáj területére esik, ill. a Kőszeg-hegység kistájjal határos.

**Geomorfológiai-, talajadottságok:**

Fenti tájegységek földtani felépítésében a Vashegy 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 alapkőzetét.

A Vas-hegy gyűrődéses-töréses szerkezetében, felépítésében a devonkori dolomit és mészkő játssza a fő szerepet, a serpentinne alakult mélységi magmás gabbró kőzettel együtt.

A cáki konglomerátum vizsgálata alapján megállapításra került, hogy a devon időszaki 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-fennsík rosszabb lefolyású részein zömében savanyú kémhatású, pseudoglejes barna erdőtalajok alakultak ki, melyek vízgazdálkodása az agyagos talajréteg miatt kedvezőtlen.

A laposabb völgytalpi részeken savanyú réti öntéstalajok is találhatók.

### **Éghajlati adottságok:**

A terület éghajlatára a mérsékelt hűvös, mérsékelt csapadékos klíma jellemző.

A napsütés évi összege 1850-1900 óra közötti. A nyári időszakban mintegy 720 óra. Az évi átlagos középhőmérséklet 9-9,5 C°, a tenyészidőszaké 15,8 C°.

Az évi átlagos csapadék mennyisége 700-750 mm, ebből 400-425 mm közti hullik a vegetációs időszakban. Leggyakoribb szélirány az É-i. A Rohonczi-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 megynének. A ködhajlam az Arany-patak völgyében a legjelentősebb.

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

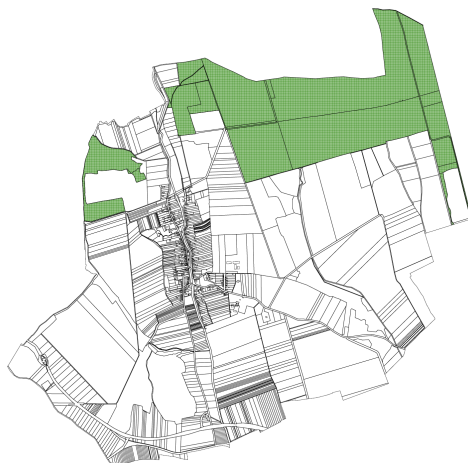
A térség legjelentősebb vízfolyása az Arany-patak, amely észak-déli irányban szeli át a közigazgatási területet és a falu lakott területét.

### **Vegetáció**

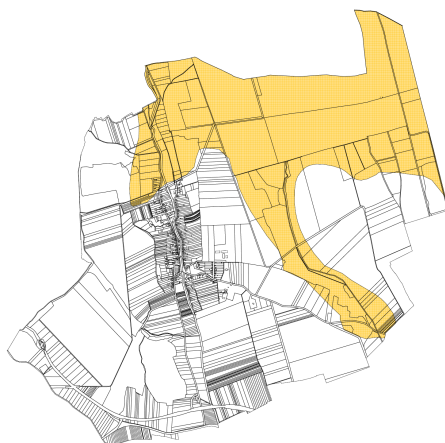
Természetföldrajzi szempontból a település térsége a magyar flóratartomány (Pannonicum) átmeneti flóraidéke (Praenoricum), vasi-alpokaljai flórajárásának (Castrifericum) része.

A térség potenciális erdőtársulásainak jellemző állományait valamikor a mészkerülő tölgyesek, gyertyános tölgyesek, fenyőelegyes tölgyesek, mészkerülő erdei fenyvesek alkották. Mára már csak kisebb, zömmel telepített erdeifenyves, tölgyelegyes erdei fenyves kultúrerdő foltok találhatók, ill. helyenként kisebb akácosok.

A patak völgyi részeken pedig fűzliget maradványok fordulnak elő, a vízfolyások mentén elszórtan.



- tájképvédelmi terület övezete nem érinti a 0197/31 hrsz területet és környezetét:



A fentiek közül a tervezési területet egyik övezet sem érinti.

### **Egyedi tájértékek**

A módosítással érintett ingatlanokon és azok 200 méteres környezetében egyedi tájérték nem található. A tervezett módosítás után várható ingatlanfejlesztések a távoli egyedi tájértékek településképpen betöltött szerepét nem befolyásolja vagy rontja.

### **Natura 2000 területek**

Bucsu községben NATURA 2000 területek nem találhatóak. A településrendezési terv módosítása után várható fejlesztések során a távoli, legközelebb Bozsok, Felsőcsatár települések közigazgatási területén található Natura 2000 területek ökológiai állapota nem változik.

### **Egyéb védett területek**

Táj- és természetvédelmi szempontból egyéb védettség (pl. ex lege védett terület vagy érték - forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár -, ramsari terület, történeti táj, bioszféra rezervátum, világörökség várományos terület stb.) a vizsgált területre és környezetére nem vonatkozik. 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.

Bucsu 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.

### **Mezőgazdasági és erdőterületek érintettsége**

A 0197/31 helyrajzi számú ingatlant érintő tervezett változás nem érint erdő és mezőgazdasági művelésbe vont, vagy erdőként nyilvántartott területet. A tervezési terület beépítéssel érintett délnyugati része kivett, beépített telephely, amíg a többi területrészt szántó 3 minőségi osztályú termőföld és akként hasznosított is.

| <b>fekvés</b>     | <b>összes terület (m2)</b> |
|-------------------|----------------------------|
| <b>belterület</b> | 1177507                    |
| <b>külterület</b> | 15366144                   |
| <b>ÖSSZESEN</b>   | 1654365                    |

Forrás: takarnet.hu

| <b>művelési ág</b> | <b>összes alrészlet terület (m2)</b> |
|--------------------|--------------------------------------|
| erdő               | 4916367                              |
| fásított terület   | 281976                               |
| gyümölcsös         | 42316                                |
| kert               | 7140                                 |
| kivett             | 1932393                              |
| legelő             | 50161                                |
| rét                | 84751                                |
| szántó             | 9228547                              |

Forrás: takarnet.hu

Erdőtervezett területek Bucsu a 0197/31 hrsz környezetében környezetében nem találhatók:





Bucsu község területe nem érinti felszín alatti vízbázis védőterületét, valamint nem érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét sem.

A község közigazgatási területét a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn az Arany-patak és vízrendszere víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül a Rába-Gyöngyös-vízgyűjtő porózus, valamint a Rába-Gyöngyös-vízgyűjtő sekély porózus felszín alatti 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 felszín alatti víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn az Arany-patak és vízrendszere víztest, a felszín alatti víztestek közül a Rába-Gyöngyös-vízgyűjtő porózus, valamint a Rába-Gyöngyös-vízgyűjtő sekély porózus felszín alatti víztestek.

### **Hulladékgazdálkodás**

Az ingatlanokon keletkező kommunális, és veszélyes hulladék elszállításáról minden ingatlanhasználójának gondoskodnia kell. Valamennyi ingatlan kapcsolódjon 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.

### **Talajvédelem**

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.

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 talajvédelmi hatóság által meghatározott talajvédelmi járulék megfizetése mellett lehet beruházással nem érintett területeken felhasználni.

A Tft. 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.

*Összefoglalva:* a tervezett módosítások várhatóan jelentős környezeti terhelést nem okoznak.

## 8. Biológia aktivitás érték számítás

A 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése szerint a biológiai aktivitásérték fenntartása az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során kell elvégezni. Jelen eljárásban a településszerkezeti terv nem változik.

## 9. Tűzvédelem

### Osztályba sorolás

A település a Kat. végrehajtásáról szóló 234/2011.(XI.10.) korm. rendelet 22.§-a szerint elvégzett kockázatbecslés alapján Bucsu község a II. Katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

### Iparbiztonsági követelmények:

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. fejezete alá tartozó "veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem" vagy "küszöbérték alatti üzem" a település területén nem működik, továbbá az ezen kategóriákba tartozó üzemek veszélyességi övezete a települést nem érintik.

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 áttérjedésének megakadályozására az épületek közötti minimális betartandó tűztávolságot.

### Tűz kár elhárítás

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

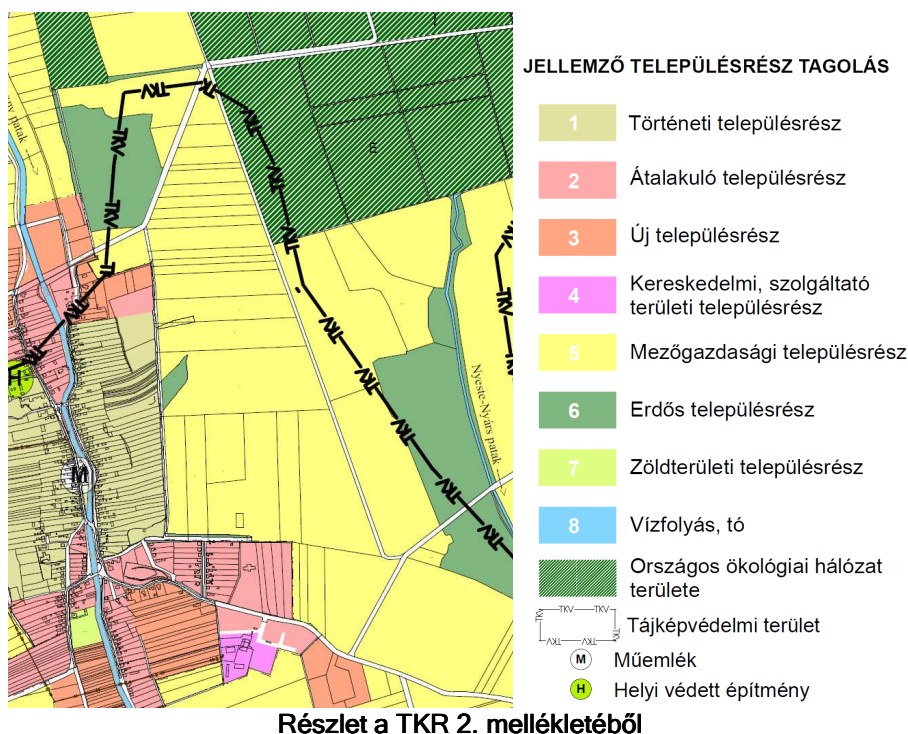
Bucsu község a Szombathelyi Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság működési területéhez tartozik, a vonulási távolság 10 km, vonulási idő 12 perc.

### Riasztás

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

## 10. Örökségvédelmi fejezet

Bucsu Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2018 (XII.31.) önkormányzati rendelete - Bucsu község településképeinek védelméről (TKR) - 2. mellékletet alapján a tervezési terület 0197/31 hrsz ingatlan területe a mezőgazdasági településrész meghatározó övezetbe tartozik.



### Építészeti örökségek védelme - Műemlékek

A 0197/31 hrsz ingatlan és környezete területén műemlék, műemléki környezet vagy helyi védett építmény nem található.

| törzsszám | azonosító | helység | cím | név | védelem | bírság | helyrajzi szám |
|-----------|-----------|---------|-----|-----|---------|--------|----------------|
|-----------|-----------|---------|-----|-----|---------|--------|----------------|

Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás,  
Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentációja  
2026. január 13.

|      |       |       |                |                                         |                    | kategória |                                |
|------|-------|-------|----------------|-----------------------------------------|--------------------|-----------|--------------------------------|
| 7634 | 24207 | Bucsu |                | Rk. templom ex-lege műemléki környezete | Műemléki környezet |           | 351, 353, 354, 412/2, 410, 368 |
| 7634 | 8825  | Bucsu | Rohonczi út 8. | Rk. templom                             | Műemlék            | II.       | 352                            |

#### Régészeti lelőhelyek:

Készült az ETÉR téradatainak és a dozmati víztározó létesítését megalapozó tervezési szakaszban a területre elkészített régészeti örökségvédelmi hatástanulmány kivonatolásával: 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-ban.

Bucsu község közigazgatási területén az alábbi régészeti lelőhelyeket vették nyilvántartásba:

| azonosító | település | lelő hely szám | név                           | védelem | bírság kategória | HRSZ                                                                                                                                                                                                     |
|-----------|-----------|----------------|-------------------------------|---------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29855     | Bozsok    | 10             | Bus major                     | szakmai |                  | 052/12                                                                                                                                                                                                   |
| 29854     | Bucsu     | 1              | Rohonczi út 16/a              | szakmai |                  | 414, 415/1, 415/2, 416, 410                                                                                                                                                                              |
| 29856     | Bucsu     | 3              | Csompatka-dűlő I.             | szakmai |                  | 0109/7, 0109/8, 0109/9, 0109/10, 0109/11, 0109/12, 0109/13, 0109/14, 0109/15, 0109/16, 0109/17, 0109/18, 0109/19, 0109/20                                                                                |
| 29857     | Bucsu     | 4              | Csompatka-dűlő II.            | szakmai |                  | 0109/28, 0109/29, 0109/30, 0109/31, 0109/32, 0109/33, 0109/34, 0109/35, 0109/36                                                                                                                          |
| 43649     | Bucsu     | 5              | Hosszú Asszú dűlő             | szakmai |                  | 097/101, 097/104, 097/106, 097/108, 097/110, 097/112, 097/114, 097/70, 097/72, 097/74, 097/76, 097/78, 097/80, 097/82, 083/8, 097/105, 097/107, 097/109, 097/111, 097/75, 097/77, 097/79, 097/81, 097/83 |
| 43651     | Bucsu     | 6              | Rétmellék dűlő                | szakmai |                  | 097/84, 097/86, 097/88, 097/90, 097/94, 097/96, 097/98, 097/55, 097/82                                                                                                                                   |
| 43652     | Bucsu     | 7              | Rétmellék dűlő II.            | szakmai |                  | 083/8, 097/17                                                                                                                                                                                            |
| 43655     | Bucsu     | 9              | Hosszú dűlő                   | szakmai |                  | 0117/82, 0117/84, 0117/86, 0117/88, 0117/90, 0117/81, 0117/83, 0117/85, 0117/87, 0117/89, 0117/91, 0117/93, 083/8                                                                                        |
| 43656     | Bucsu     | 10             | Szabad erdő - Csonkás         | szakmai |                  | 097/92, 083/8                                                                                                                                                                                            |
| 67469     | Bucsu     | 11             | Sibrik-parrag mellett         | szakmai |                  | 0192/9, 0192/7, 0192/8, 06, 07                                                                                                                                                                           |
| 68951     | Bucsu     | 12             | Hosszú Asszú dűlő (összevont) | szakmai |                  | 083/8, 098/2, 097/16, 097/17, 097/71, 097/73, 097/75, 097/77, 097/79, 097/81, 097/83, 097/105,                                                                                                           |

Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás,  
Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentációja  
2026. január 13.

|       |        |    |                              |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|--------|----|------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |        |    |                              |         | 097/107, 097/109, 097/111, 097/113, 097/115, 097/101, 097/104, 097/106, 097/108, 097/110, 097/112, 097/114, 097/70, 097/72, 097/74, 097/76, 097/78, 097/80, 097/82, 097/55, 097/40, 097/84, 097/86, 097/88, 097/90, 097/94, 097/96, 097/98, 097/85, 097/87, 097/89, 097/91, 097/95, 097/97, 097/99, 097/100, 083/11, 0102/1, 098/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 68953 | Bucsu  | 13 | Sibrik-parrag                | szakmai | 0192/10, 0192/11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 68955 | Bucsu  | 14 | Malom-hegy                   | szakmai | 0211/3, 0211/4, 0220                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 68957 | Bucsu  | 15 | Nyeste-patak                 | szakmai | 025/12, 025/29, 025/30, 025/31, 025/10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 68959 | Bucsu  | 16 | Római kori vízvezeték vonala | szakmai | 0115/21, 0115/22, 0115/23, 0102/1, 097/99, 223/5, 223/3, 222/4, 222/5, 222/6, 223/4, 223/11, 223/12, 263, 264, 222/1, 222/2, 222/3, 222/7, 222/8, 222/9, 222/10, 222/11, 241, 242, 243, 244, 223/1, 223/2, 223/6, 223/7, 223/8, 223/9, 223/10, 228, 220, 238, 233, 221/1, 221/2, 221/3, 221/4, 227, 0115/16, 0115/17, 0115/20, 0115/19, 0115/18, 098/1, 0115/10, 0115/7, 0115/6, 0115/8, 0115/9, 0115/5, 0115/13, 0115/11, 0115/14, 0115/1, 0115/2, 0115/3, 0115/4, 0115/12, 0115/15, 016/4, 3/1, 428, 429, 417, 418, 419, 420, 421, 423, 424, 425, 426, 427, 354, 410, 365, 366, 367, 369/6, 369/3, 370, 416, 415/2, 016/7, 412/1, 4, 351, 347, 368, 357, 364, 358, 369/2, 411, 415/1, 414, 413, 339, 345, 306/13, 306/12, 306/11, 306/10, 306/9, 313, 314, 319/2, 280, 277, 311, 315, 316, 319/1, 320/2, 320/1, 321, 322, 323/2, 323/1, 326, 327, 331, 333, 336, 273/2, 274, 276, 273/1, 273/3, 278/2, 306/8, 306/7, 306/6, 306/5 |
| 45901 | Bucsu  | 17 | R.k. templom                 | szakmai | 412/2, 353, 352, 346, 351, 368, 410, 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 92783 | Bucsu  | 18 | Felső-rét                    | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 92785 | Bucsu  | 19 | Rám-dűlő V.                  | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 92787 | Bucsu  | 20 | Rám-dűlő IV.                 | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 92789 | Bucsu  | 21 | Rám-dűlő III.                | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 92791 | Bucsu  | 22 | Rám-dűlő II.                 | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 92793 | Bucsu  | 23 | Rám-dűlő I.                  | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 68943 | Dozmat | 8  | Csompátka-dűlő II.           | szakmai | 083/10, 09/11, 09/8, 09/7, 09/6, 09/5, 09/4, 09/9, 09/10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 68929 | Torony | 16 | Nyárs-patak mentén           | szakmai | 0112/20, 0112/21, 0112/22, 0112/23, 0112/24, 0112/25,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|  |  |  |  |  |                               |
|--|--|--|--|--|-------------------------------|
|  |  |  |  |  | 0112/26, 0111/1, 0113, 0143/3 |
|--|--|--|--|--|-------------------------------|

A tervezett módosítás ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhelyeket nem érint.



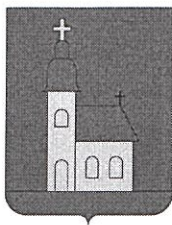
Régészeti lelőhelyek a 0197/31 hrsz környezetében



Régészeti lelőhelyek kiterjedése és helye Bucsu területén (Adatszolgáltatás és ETÉR téradat alapján)

## Telepítési tanulmányterv

---



### Bucsú Község Önkormányzata

Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,

Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu

## KIVONAT

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 16-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

### 40/2025. (04. 16.) számú határozata

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése alapján a GLOBÁL 2000 R.S. Export-Import Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye 9792 Bucsú, Nyestei út 1.) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a főépítési nyilatkozat és feljegyzés alapján elfogadja.

Bucsú Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a tervet véleményeztesse a partnerekkel.

Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Azonnal

Kmf.



Gál Sándor s.k. :/  
polgármester



/:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:  
Sé, 2025. április 17.



/:Nemes Miklós:/  
jegyző

## Főépítési feljegyzés

*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) 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A Bucsú 0197/4, 0197/5, 0197/8, 0197/9, 0197/30, 0197/31 hrsz ingatlanok területére kijelölt Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági terület előírásnak módosítását és azon belül a 0197/31 hrsz ingatlan fejlesztését tervezik.

A településszerkezeti tervet az 57/2000.(XI.28.) sz. határozattal fogadták, a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

A tervezési területre elkészített telepítési tanulmányterv módosítás szükséges Állami Főépítész VA/ÁFI/726-23/2025.iktatószámú egyeztetés tárgyalásának jegyzőkönyve alapján és a birtokközpont területfelhasználás és Mb jelű övezet megszűnik. A 0197/31 hrsz ingatlan területe az új Má1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül besorolásra.

A helyi építési szabályzat 26.§ (4) bekezdésének kiegészítése szükséges a beépítések elhelyezése érdekében a 0197/31 hrsz-re:

„(1a) Má1 jelű általános mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:

a) Lakó és vegyes rendeltetésű épület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el.

b) Gazdasági épületként csak a mezőgazdasági termelést szolgáló állattartó, raktározási, tárolási, termékfeldolgozási funkciójú épületek létesíthetők.

c) A beépítettség mértéke az állami főépítész .....eltérési engedélye alapján: 10 %

d) A megengedett legnagyobb építmény magasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m.

e) Előkert min 10,0 m.

f) Zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett alrészleten a lakóterületek felőli telekhatár mentén körülfásítás biztosítandó).

g) Oldalkert mérete minimum 7 m.”

A fentiekkel összhangban Bucsú község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 26. § (4) bekezdés helyébe a következő előírás lépjen:

„(4) A birtokközpont területén a beépítettség legnagyobb mértéke nem haladhatja meg a max 20 %-ot.”

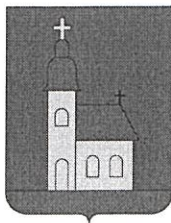
A javaslat a 0197/31 hrsz kialakult beépítéséhez kapcsolódó, speciális erre a művelés alól már kivett területre korlátozódik és összhangban van a községben alkalmazandó OTÉK előírásaival is.

Bucsú, 2025. szeptember 19.



.....  
Puklerné Kovács Erika Eszter

önkormányzati főépítész



### **Bucsú Község Önkormányzata**

*Levelezési cím: 9792 Bucsú, Rohonczi u. 2. Telefon/Fax: 0694/540-535,*

*Email: jegyzo@se.hu; www.bucusu.hu*

## **KIVONAT**

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. május 14-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

### **43/2025. (05.14.) számú határozat**

Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 40/2025.(04. 16.) számú képviselő-testületi határozat, mint Bucsú község 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Bucsú község szabályozási terve és helyi építési szabályzatának módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet elfogadó döntés során - Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017.(X.26.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatott partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett, Bucsú Község Önkormányzata Képviselő-testülete a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását lezárja.

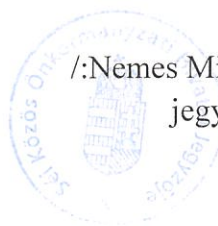
Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Azonnal

Kmf.



/: Gál Sándor s.k. :/  
polgármester



/:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:

Bucsú, 2025. május 15.



/: Nemes Miklós:/  
jegyző



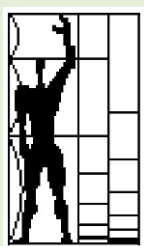
# BUCSU

## Telepítési tanulmányterv

GLOBAL 2000 R.S. Export-Import Korlátolt Felelősségű Társaság  
(székhelye 9792 Bucsú, Nyestei út 1.)  
mezőgazdasági telephelyére  
Bucsú 0197/31 hrsz



**Tervező:**



### **MODULOR**

**Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft**

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Gergye Péter TT/1-18-0204 vezető

településtervező

Horváth Ildikó okl. építésszm. É-01-3894

Tel/fax.: +3694/509-244

+3670 / 41-30 431

2025. szeptember

**Telepítési tanulmányterv**  
**Bucsu, 0197/31 helyrajzi számú ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódó**  
**településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez**

Előzmények:

Bucsu község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2000-ben fogadta el a jelenleg is egységes szerkezetbe foglalt, majd többször módosított településrendezési eszközeit.

A településszerkezeti tervet az 57/2000.(XI.28.) sz. határozattal fogadták, a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

A hatályos rendezési tervekben már 25 éve birtokközpont övezetként került kijelölésre a 0197/4, 0197/5, 0197/8, 0197/9, 0197/30, 0197/31 hrsz ingatlanok területe.

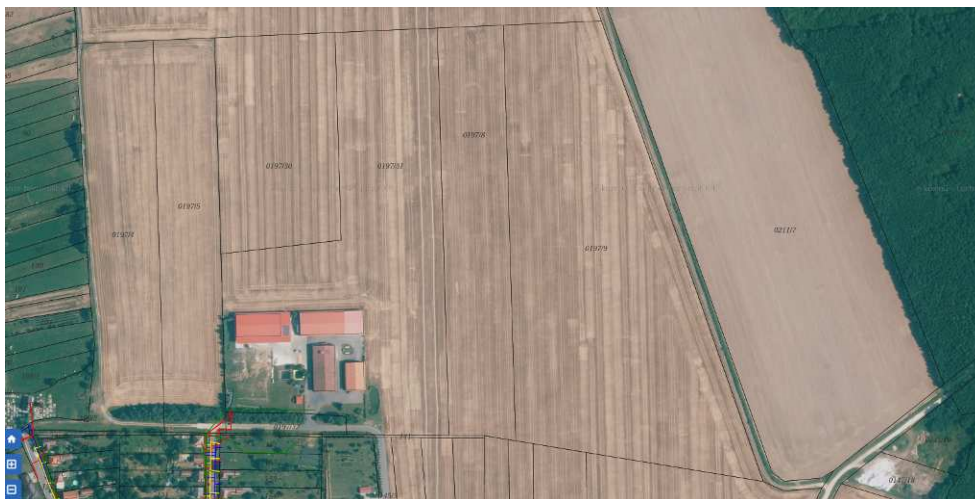
A telepítési tanulmányterv 2025. áprilisában elkészült. A tervezési területre elkészített telepítési tanulmányterv módosítás szükséges Állami Főépítész VA/ÁFI/726-23/2025.iktatószámú egyeztetés tárgyalásának jegyzőkönyve alapján és a birtokközpont területfelhasználás és Mb jelű övezet megszűnik. A 0197/31 hrsz ingatlan területe az új Mál jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerül besorolásra.

A GLOBÁL 2000 R.S. Export-Import Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye 9792 Bucsu, Nyestei út 1.) mezőgazdasági telephelyét a 0197/31 hrsz ingatlanon alakította ki és fejlesztette az évek alatt.

A Edeltraut Dorn és fia, Georg Dorn családi vállalkozásának múltja 1995-re nyúlik vissza. Kezdetekben Edeltraut Dorn vezette a családi vállalkozást, majd 2012 óta fia Georg Dorn is bedolgozott, aki 2015 körül átvette a cégvezetést. Jelenleg 950 ha-on gazdálkodnak, és nagyjából 10000 tonna gabonát forgalmaznak. A repce, kukorica, búza a főkulturák, de árpa, tönkoly, hajdina és szója is van. Évente kb 3000 tonna kukorica szárítanak is.

A telephelyen jelenleg 4 fő épületben zajlik a gépek és termények tárolása. Egy mérlegház van a bejárat mellett. A legutóbbi 2023-ben készült el 200 milliós beruházásból, központi pályázati forrás felhasználásával.

A családi vállalkozás érintett mecénásként segítette a templomtornyokban hallható harangjáték megvalósítását, a Bucsui Önkéntes Tűzoltó Egyesületet is

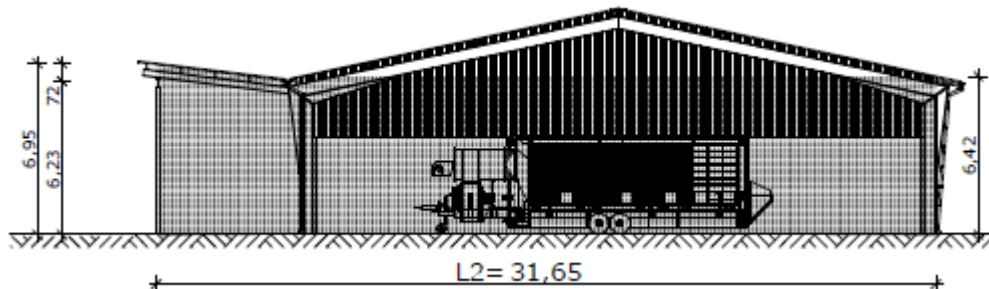


**A tervezési területek Bucsuban (ekozmu.hu)**

A módosítás célja és oka:

A vállalkozás gazdasági központját a 0197/31 hrsz ingatlan déli részén alakította ki. A jövőben újabb tároló építése tervezett, illetve szükséges lehet egy magas, az építménymagasságtól eltérő 12 m-es siló kialakítására is, hogy a vállalkozás és telephely fejlődését biztosíthassák.

A megvalósult 4 db tároló épület építménymagassága általában 6,20-6,95 m között változik.



**A nyugati, meglévő tároló épület metszete**

Mivel új beépítések elhelyezése szükséges, ezért javasolt az építménymagasság növelése a kialakult beépítések figyelembevételével. Ennek értéke a nagyméretű mezőgazdasági gépek és a logisztikai igények és nagy belvilág szükségessége alapján 7 m lenne, és ezt a HÉSz-ben javasoljuk felemleni.

FOTÓ AZ ÉPÍTÉSI HELYRŐL



TÁJBA ILLESZTETT LÁTVÁNYTERV



**Javasolt új tároló épület látványterve** (Draskovich Attila É2/07-0139 és Szabó László É2/07-0018 építészek)

A tervezett siló építmény konkrét építészeti tervekkel még nem rendelkezik.



**Példa fém siló építmény típusra**

A lakóterületek felőli oldalon jelenleg is a beépítésekhez kapcsolódóan fásítás megvalósult. Ennek a megszövegezése pontosításra kerül, mivel félre értelmezhető és nem a telek 50 %-ának a fásítása a cél, hanem keretező, takarófásítás elérése.

A hatályos helyi építési szabályozás előírásai jelenleg:

„26.§ (4) Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:

- a) Lakó és vegyes rendeltetésű épület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el.
- b) Gazdasági épületként csak a mezőgazdasági termelést szolgáló állattartó, raktározási, tárolási, termékfeldolgozási funkciójú épületek létesíthetők.
- c) Beépítettség a birtokközpont területén nem haladhatja meg a max 20 %-ot.
- d) Építmény magasság 4,5 m
- e) Előkert min 10,0 m.
- f) Zöldfelületi arány (körülfásítva: min 50 %).”

Beépítettség vizsgálata a 0197/31 hrsz ingatlan esetében az újabb tároló létesítése esetén:

- telek területe: 75.736,00 m<sup>2</sup>
- meglévő beépítés alapterülete: 4.924,62 m<sup>2</sup>
- tervezett bővítés alapterülete : 1.967,13 m<sup>2</sup>
- a meglévő beépítettség mértéke: 6,5 % (>3 % OTÉK szerint)
- beépített alapterület összesen: 6.891,75 m<sup>2</sup>
- telek beépítettsége: 9,10 % (>3 % OTÉK szerint)
- megengedett beépítettség jelenleg Mb jelen övezetben : 20,00 %
- megengedett beépítettség jelenleg OTÉK 29.§ alapján általános mezőgazdasági övezetben : 3 %
- javasolt beépítettség i előírás az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapotától való eltérésre a kialakult beépítettség alapján. 10 %.

Telken belüli zöldfelület:

- telek területe: 75.736,00 m<sup>2</sup>
- beépített terület összesen : 6.891,75 m<sup>2</sup>
- utak, járdák, burkolt felületek : 4.271,26 m<sup>2</sup>
- beépített és burkolt felület összesen : 11.163,01 m<sup>2</sup>
- zöldfelület: 64.572,99 m<sup>2</sup>
- zöldfelületi mutató : 85,26 %
- minimális zöldfelületi előírás : 50,00 %

A telek kivett, beépítéssel érintett területrésze körülfásított nyugatról, délről és keletről.

A javasolt HÉSZ 25.§ (2) bekezdése helyébe lépő új (2) bekezdés előírásai:

(2) A Szabályozási terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:

- a) Má jelű és **Má1** általános
- b) Mk jelű kertes **mezőgazdasági övezet**.

A HÉSZ 26.§ új (1a) bekezdésével kiegészített új Má1 jelű övezeti előírásai:



*(1a) Má1 jelű általános mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:*

*a) Lakó és vegyes rendeltetésű épület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el.*

*b) Gazdasági épületként csak a mezőgazdasági termelést szolgáló állattartó, raktározási, tárolási, termékfeldolgozási funkciójú épületek létesíthetők.*

*c) A beépítettség mértéke az állami főépítész .....eltérési engedélye alapján: 10 %*

*d) A megengedett legnagyobb építmény magasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m.*

*e) Előkert min 10,0 m.*

*f) Zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett alrészleten a lakóterületek felőli telekhatár mentén körülfásítás biztosítandó).*

*g) Oldalkert mérete minimum 7 m.*

A HÉSZ 26.§ (4) bekezdés helyébe a következő előírás lép:

*„(4) A birtokközpont területén a beépítettség legnagyobb mértéke nem haladhatja meg a max 20 %-ot.”*

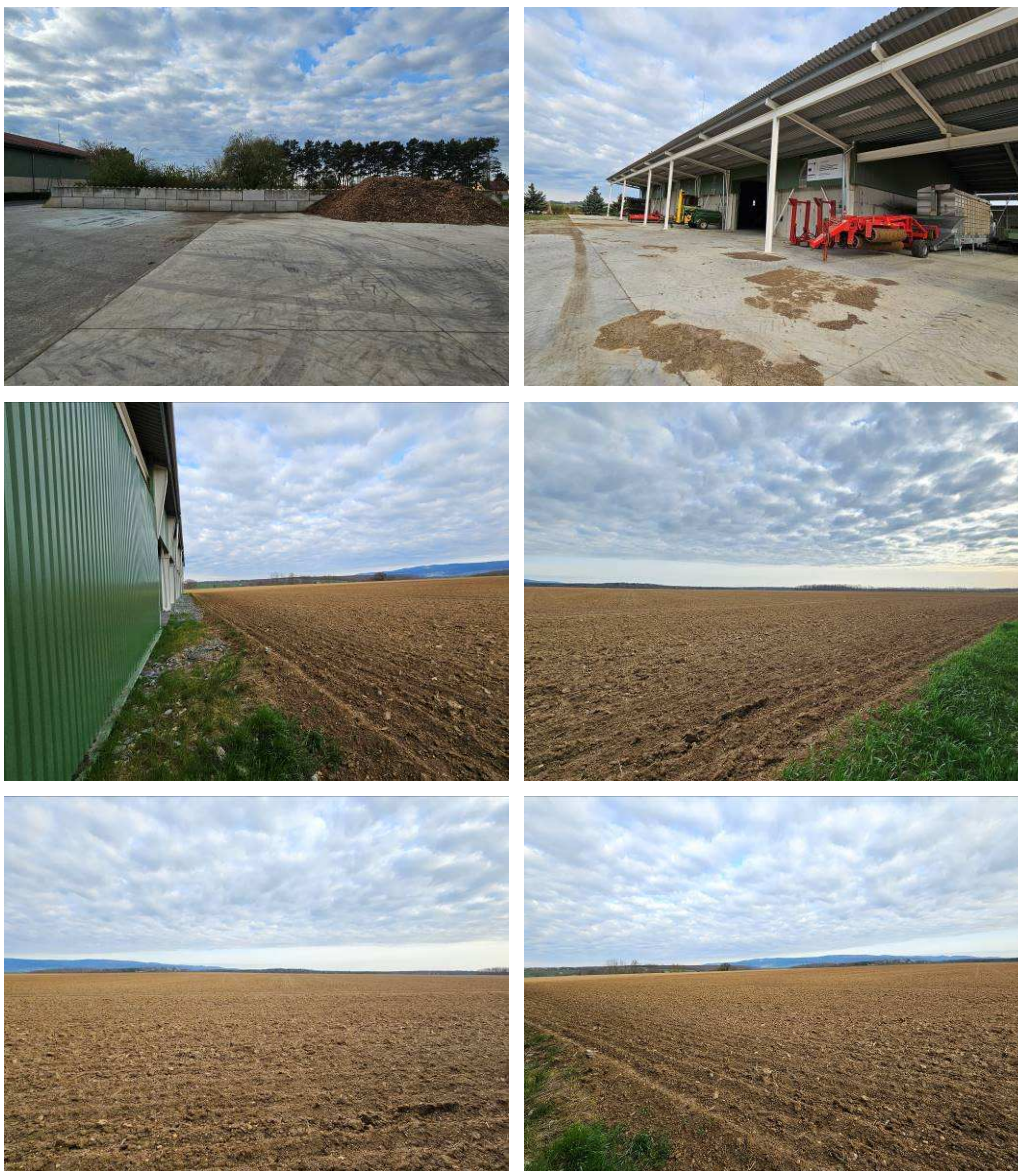
A birtokközpont kialakításának szabályait ezen túlmenően a TÉKA 35.§-a rögzíti.





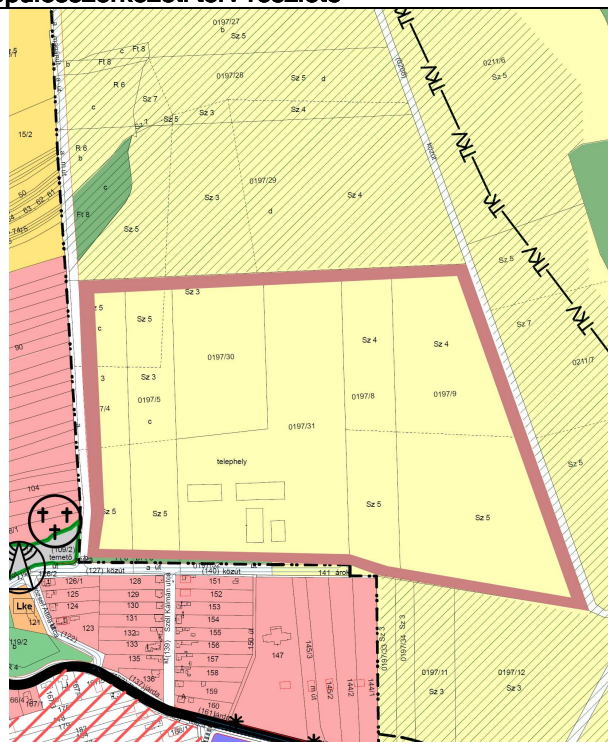




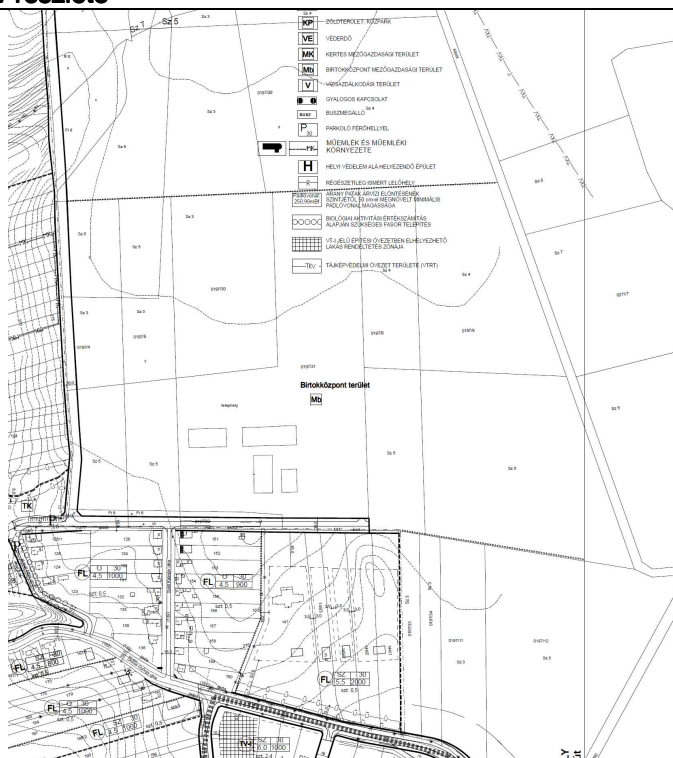


**A 0197/31 hrsz és környezetének fényképei**

### Hatályos és változatlanul településszerkezeti terv részlete



### Hatályos szabályozási terv részlete



A tervezett változás a jogszabályi előírások alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

A biológiai aktivitási érték területfelhasználás változásának hiányában nem változik.

A terület közműellátása részleges, fejlesztést a környező Széll Kálmán utcai hálózatról a közműellátás biztosítható.

A meglévő háztartási kiserőmű mellett a tetőszerkezeten újabb napelemek elhelyezése várható.

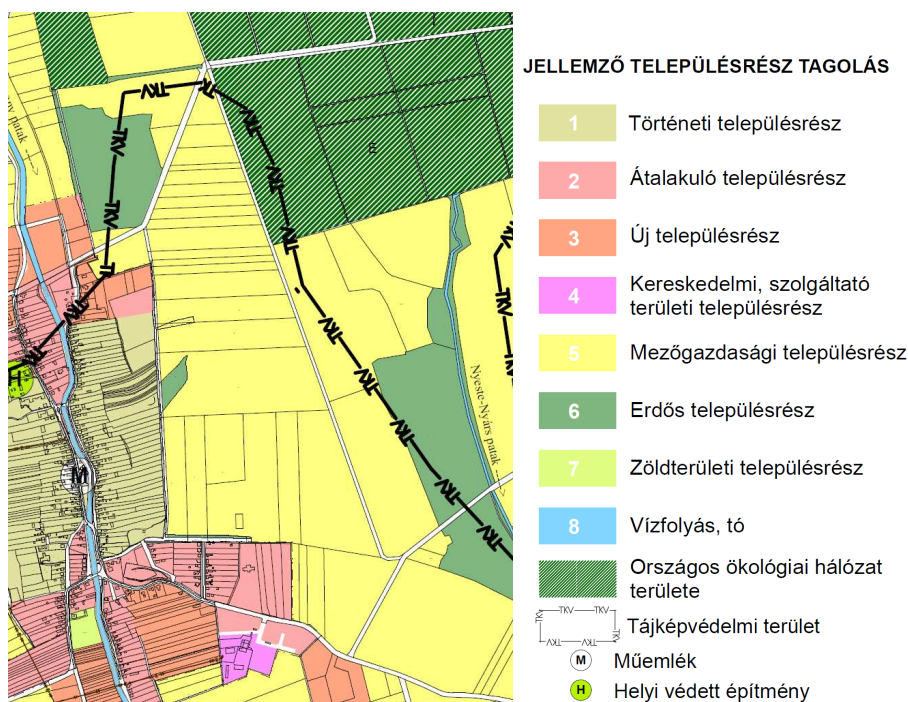


**Közműellátás a 0197/31 hrsz környezetében (ekozmu.hu)**

### **Örökségvédelmi érintettség**

Bucusi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2018 (XII.31.) önkormányzati rendelete - Bucusi község településképeinek védelméről (TKR) – 2. mellékletet alapján a tervezési terület 0197/31 hrsz ingatlan területe a mezőgazdasági településrész meghatározó övezetbe tartozik.





Részlet a TKR 2. mellékletéből

### Építészeti örökségek védelme - Műemlékek

A 0197/31 hrsz ingatlan és környezete területén műemlék, műemléki környezet vagy helyi védett építmény nem található.

| törzsszám | azonosító | helység | cím            | név                                     | védelem            | bírság kategória | helyrajzi szám                 |
|-----------|-----------|---------|----------------|-----------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|
| 7634      | 24207     | Bucsu   |                | Rk. templom ex-lege műemléki környezete | Műemléki környezet |                  | 351, 353, 354, 412/2, 410, 368 |
| 7634      | 8825      | Bucsu   | Rohonczi út 8. | Rk. templom                             | Műemlék            | II.              | 352                            |

### Régészeti lelőhelyek:

Bucsu község közigazgatási területén az alábbi régészeti lelőhelyeket vették nyilvántartásba:

| azonosító | település | lelő hely szám | név                | védelem | bírság kategória | HRSZ                                                                                                                      |
|-----------|-----------|----------------|--------------------|---------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29855     | Bozsok    | 10             | Bus major          | szakmai |                  | 052/12                                                                                                                    |
| 29854     | Bucsu     | 1              | Rohonczi út 16/a   | szakmai |                  | 414, 415/1, 415/2, 416, 410                                                                                               |
| 29856     | Bucsu     | 3              | Csompatka-dűlő I.  | szakmai |                  | 0109/7, 0109/8, 0109/9, 0109/10, 0109/11, 0109/12, 0109/13, 0109/14, 0109/15, 0109/16, 0109/17, 0109/18, 0109/19, 0109/20 |
| 29857     | Bucsu     | 4              | Csompatka-dűlő II. | szakmai |                  | 0109/28, 0109/29, 0109/30, 0109/31, 0109/32, 0109/33, 0109/34, 0109/35, 0109/36                                           |
| 43649     | Bucsu     | 5              | Hosszú Asszú dűlő  | szakmai |                  | 097/101, 097/104, 097/106,                                                                                                |

**Bucsu telepítési tanulmányterv 0197/31 hrsz ingatlan, településrendezési eszközök módosításának  
megalapozása érdekében**

|       |       |    |                                  |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|-------|----|----------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |       |    |                                  |         | 097/108, 097/110, 097/112,<br>097/114, 097/70, 097/72, 097/74,<br>097/76, 097/78, 097/80, 097/82,<br>083/8, 097/105, 097/107, 097/109,<br>097/111, 097/75, 097/77, 097/79,<br>097/81, 097/83                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 43651 | Bucsu | 6  | Rétmellék dűlő                   | szakmai | 097/84, 097/86, 097/88, 097/90,<br>097/94, 097/96, 097/98, 097/55,<br>097/82                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 43652 | Bucsu | 7  | Rétmellék dűlő II.               | szakmai | 083/8, 097/17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 43655 | Bucsu | 9  | Hosszú dűlő                      | szakmai | 0117/82, 0117/84, 0117/86,<br>0117/88, 0117/90, 0117/81,<br>0117/83, 0117/85, 0117/87,<br>0117/89, 0117/91, 0117/93, 083/8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 43656 | Bucsu | 10 | Szabad erdő -<br>Csonkás         | szakmai | 097/92, 083/8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 67469 | Bucsu | 11 | Sibrik-parrag mellett            | szakmai | 0192/9, 0192/7, 0192/8, 06, 07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 68951 | Bucsu | 12 | Hosszú Asszú dűlő<br>(összevont) | szakmai | 083/8, 098/2, 097/16, 097/17,<br>097/71, 097/73, 097/75, 097/77,<br>097/79, 097/81, 097/83, 097/105,<br>097/107, 097/109, 097/111,<br>097/113, 097/115, 097/101,<br>097/104, 097/106, 097/108,<br>097/110, 097/112, 097/114, 097/70,<br>097/72, 097/74, 097/76, 097/78,<br>097/80, 097/82, 097/55, 097/40,<br>097/84, 097/86, 097/88, 097/90,<br>097/94, 097/96, 097/98, 097/85,<br>097/87, 097/89, 097/91, 097/95,<br>097/97, 097/99, 097/100, 083/11,<br>0102/1, 098/1                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 68953 | Bucsu | 13 | Sibrik-parrag                    | szakmai | 0192/10, 0192/11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 68955 | Bucsu | 14 | Malom-hegy                       | szakmai | 0211/3, 0211/4, 0220                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 68957 | Bucsu | 15 | Nyeste-patak                     | szakmai | 025/12, 025/29, 025/30, 025/31,<br>025/10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 68959 | Bucsu | 16 | Római kori<br>vízvezeték vonala  | szakmai | 0115/21, 0115/22, 0115/23,<br>0102/1, 097/99, 223/5, 223/3,<br>222/4, 222/5, 222/6, 223/4, 223/11,<br>223/12, 263, 264, 222/1, 222/2,<br>222/3, 222/7, 222/8, 222/9, 222/10,<br>222/11, 241, 242, 243, 244, 223/1,<br>223/2, 223/6, 223/7, 223/8, 223/9,<br>223/10, 228, 220, 238, 233, 221/1,<br>221/2, 221/3, 221/4, 227, 0115/16,<br>0115/17, 0115/20, 0115/19,<br>0115/18, 098/1, 0115/10, 0115/7,<br>0115/6, 0115/8, 0115/9, 0115/5,<br>0115/13, 0115/11, 0115/14, 0115/1,<br>0115/2, 0115/3, 0115/4, 0115/12,<br>0115/15, 016/4, 3/1, 428, 429, 417,<br>418, 419, 420, 421, 423, 424, 425,<br>426, 427, 354, 410, 365, 366, 367,<br>369/6, 369/3, 370, 416, 415/2,<br>016/7, 412/1, 4, 351, 347, 368, 357,<br>364, 358, 369/2, 411, 415/1, 414, |

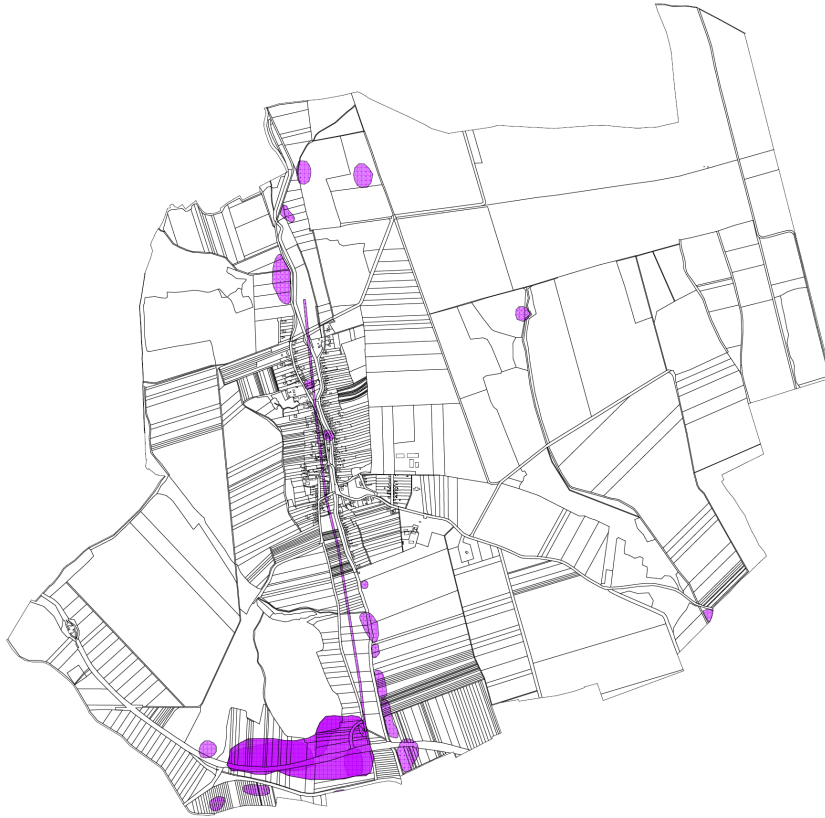


|       |        |    |                    |         |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|--------|----|--------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |        |    |                    |         | 413, 339, 345, 306/13, 306/12, 306/11, 306/10, 306/9, 313, 314, 319/2, 280, 277, 311, 315, 316, 319/1, 320/2, 320/1, 321, 322, 323/2, 323/1, 326, 327, 331, 333, 336, 273/2, 274, 276, 273/1, 273/3, 278/2, 306/8, 306/7, 306/6, 306/5 |
| 45901 | Bucsu  | 17 | R.k. templom       | szakmai | 412/2, 353, 352, 346, 351, 368, 410, 8                                                                                                                                                                                                 |
| 92783 | Bucsu  | 18 | Felső-rét          | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 92785 | Bucsu  | 19 | Rám-dűlő V.        | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 92787 | Bucsu  | 20 | Rám-dűlő IV.       | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 92789 | Bucsu  | 21 | Rám-dűlő III.      | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 92791 | Bucsu  | 22 | Rám-dűlő II.       | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 92793 | Bucsu  | 23 | Rám-dűlő I.        | szakmai |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 68943 | Dozmat | 8  | Csompatka-dűlő II. | szakmai | 083/10, 09/11, 09/8, 09/7, 09/6, 09/5, 09/4, 09/9, 09/10                                                                                                                                                                               |
| 68929 | Torony | 16 | Nyárs-patak mentén | szakmai | 0112/20, 0112/21, 0112/22, 0112/23, 0112/24, 0112/25, 0112/26, 0111/1, 0113, 0143/3                                                                                                                                                    |

A tervezett módosítás ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhelyeket nem érint.



**Régészeti lelőhelyek a 0197/31 hrsz környezetében**



**Régészeti lelőhelyek kiterjedése és helye Bucsu területén (Adatszolgáltatás és ETÉR téradat alapján)**

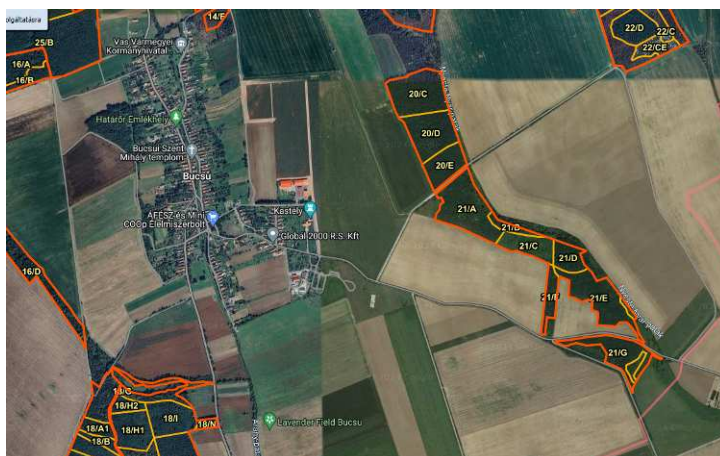
**Természetvédelmi érintettség** nincsen.

A tervezési terület természetvédelmi, ex-lege, NATURA 2000, nemzeti ökológiai hálózat területét sem érinti.

**Mezőgazdasági és erdőterületek érintettsége:**

A 0197/31 helyrajzi számú ingatlant érintő tervezett változás nem érint erdő és mezőgazdasági művelésbe vont, vagy erdőként nyilvántartott területet. A tervezési terület beépítéssel érintett délnyugati része kivett, beépített telephely, amíg a többi területrész szántó 3 minőségi osztályú termőföld és akként hasznosított is.

**Erdőtervezett területek Bucsu a 0197/31 hrsz környezetében környezetében nem találhatóak:**

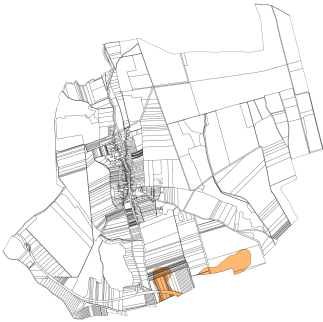
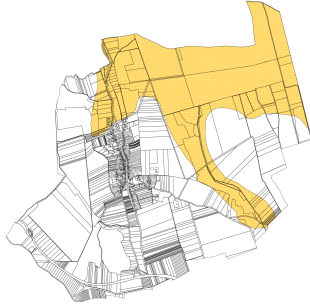


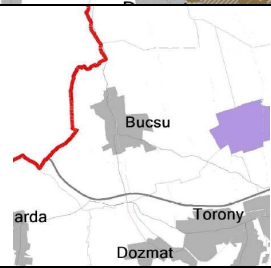
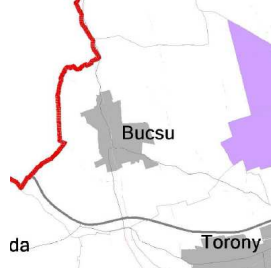
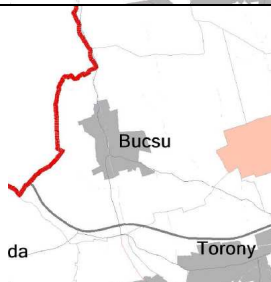
### Üzemtervezett erdőterületek Bucusz 0197/31 hrsz környezetében (részlet)

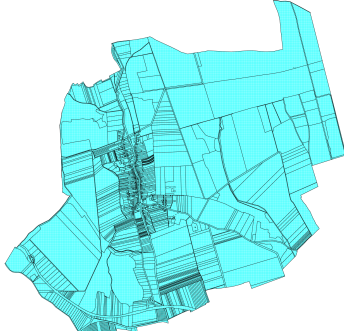
A Vas vármegyei területrendezési terv térségi övezetei közül az alábbiak érinti a tervezési területet:

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

| Térségi övezet megnevezése                | Érintettség, hatályosság | Térségi övezet (készült a téradatak felhasználásával) |
|-------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ökológiai hálózati magterület övezete     | Nem érinti               |                                                       |
| Ökológiai hálózati folyosójának övezete   | Nem érinti               |                                                       |
| Ökológiai hálózati puffer terület övezete | Nem érinti               |                                                       |

|                                                                                                   |                                       |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p> | <p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p>   |    |
| <p>Erdők övezete</p> <p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>                              | <p>Nem érinti.</p> <p>Nem érinti.</p> |    |
| <p>Tájképvédelmi terület övezete</p>                                                              | <p>Nem érinti</p>                     |   |
| <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>                     |  |

|                                                                      |            |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nagyvízi meder övezete                                               | Nem érinti |    |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések | Nem érinti |    |
| Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések         | Nem érinti |   |
| Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete            | Nem érinti |  |
| Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | Nem érinti |  |
| Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | Nem érinti |  |

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

Szombathely, 2025. szeptember



Gergye Péter  
TT/1-18-0204  
vezető településtervező





## **III. Fejezet**

# **Jóváhagyó munkarészek**

---

## III/1. Településszerkezeti tervet határozati javaslata

Bucsu Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. ....-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

### **.../2026. (....) számú határozat**

Bucsu Község Önkormányzata Képviselő-testületének Bucsu község településszerkezeti tervéről szóló 57/2000. (XI.28.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 65/2025.(09.19.) számú képviselő-testületi határozat, mint településfejlesztési döntés figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész VA/ÁFI/..../2026. számon kiadott, 2026. ...-án kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő napi hatállyal az alábbiak szerint módosítja:  
A Határozat 1. melléklete (településszerkezeti tervlap) helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

A Határozat 2. melléklete (szerkezeti terv leírása) jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.

A Határozat 3. melléklete (változások ütemezése) jelen határozat 3. melléklete szerint módosul.

A Határozat 4. melléklete (területrendezési tervvel való összhang igazolása) jelen határozat 4. melléklete szerint módosul.

A Határozat 5. melléklete (biológiai aktivitásérték számítása) jelen határozat 5. melléklete szerint módosul.

A Határozat 6. melléklete (területi mérleg) jelen határozat 6. melléklete szerint módosul.

Felelős: Gál Sándor polgármester

Határidő: Azonnal

Kmf.

/: Gál Sándor s.k. :/  
polgármester

/:Nemes Miklós s.k.:/  
jegyző

A kivonat hiteles:

Sé, 2026. .

/:Nemes Miklós:/  
jegyző

1. melléklet a ../2026. (....) számú képviselő-testületi határozathoz

„Bucsu község településszerkezeti tervéről szóló 57/2000.(XI.28.) számú képviselő-testületi határozat 1. melléklete

2. melléklet a ../2026. (....) számú képviselő-testületi határozathoz  
Bucsu község településszerkezeti tervéről szóló 57/2000.(XI.28.) számú képviselő-testületi határozat 2. melléklete e melléklettel módosul:

3. melléklet a ../2026. (....) számú képviselő-testületi határozathoz  
Bucsu község településszerkezeti tervéről szóló 57/2000.(XI.28.) számú képviselő-testületi határozat 3. melléklete e melléklettel módosul:

4. melléklet a ../2026. (....) számú Képviselő-testületi határozathoz  
Bucsu község településszerkezeti tervéről szóló 57/2000.(XI.28.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete e melléklettel módosul:

5. melléklet a ../2026. (....) számú Képviselő-testületi határozathoz  
Bucsu község településszerkezeti tervéről szóló 57/2000.(XI.28.) számú képviselő-testületi határozat 5. melléklete e melléklettel módosul:

6. melléklet a ../2026. (....) számú Képviselő-testületi határozathoz  
Bucsu község településszerkezeti tervéről szóló 57/2000.(XI.28.) számú képviselő-testületi határozat 6. melléklete e melléklettel módosul:









## 2. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### *Területhasználati változások*

#### Általános mezőgazdasági terület

- a) Birtokközpont mezőgazdasági területfelhasználásból általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre a 0197/4, 0197/5, 0197/30, 0197/31, 0197/8, 0197/9 hrsz ingatlanok területén ~28,88 ha nagyságban. Ezzel együtt megszűnik Bucsu közigazgatási területén a „birtokközpont mezőgazdasági terület” területfelhasználás.

### **3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE**

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

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

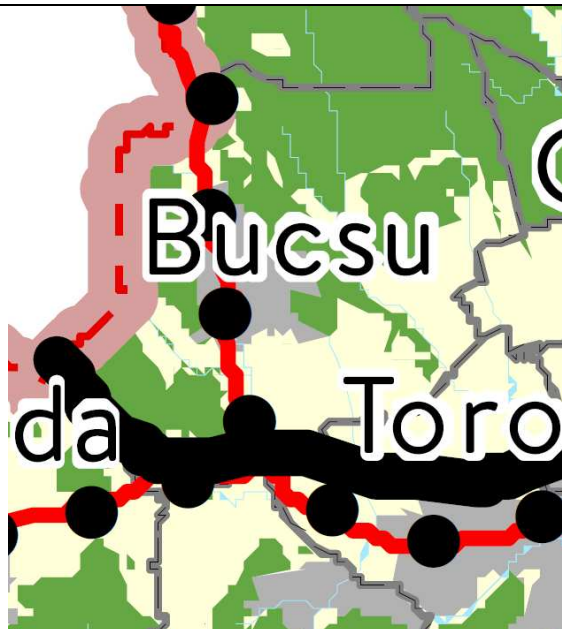
#### **Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:**

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

#### 4. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

##### a.) Országos Területrendezési Tervvel

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

| A MaTrT Bucsut érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák: |                              |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| MaTrT                                                                   | Érintettség                  | területe                                                                            |
| Ország<br>szerkezeti terve                                              | Települési térséget<br>érint |  |

**4/1. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez**

**Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak**

(A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 10 kilométeres környezetét jelenti)

**3. Távlati főutak**

3.1. Meglévő szakaszok:

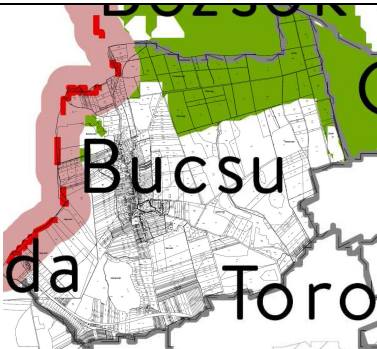
119. 89. sz. főút: Szombathely (87. sz. főút) - Bucsu - (Ausztria)

**4/5. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez**

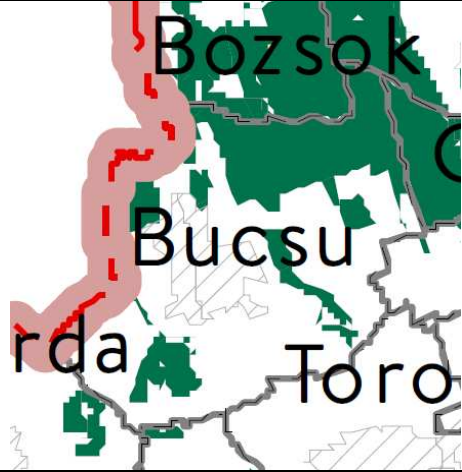
**Országos kerékpárút-törzshálózat elemei**

9. Dunántúli határmenti kerékpárútvonal (részben 13-as jelű Euro Velo®):

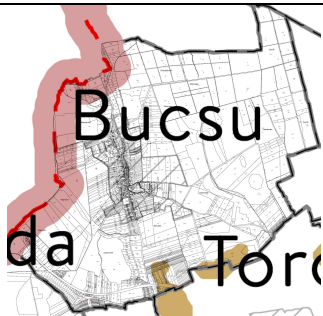
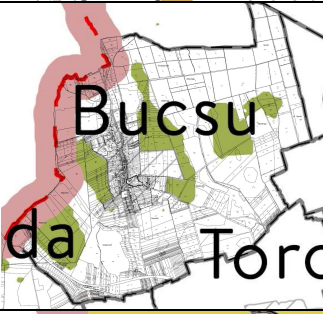
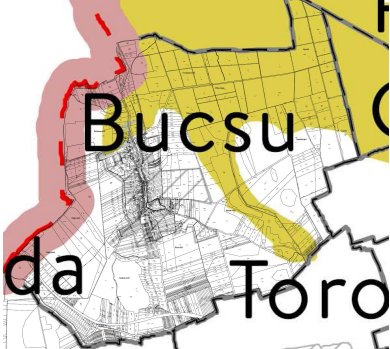
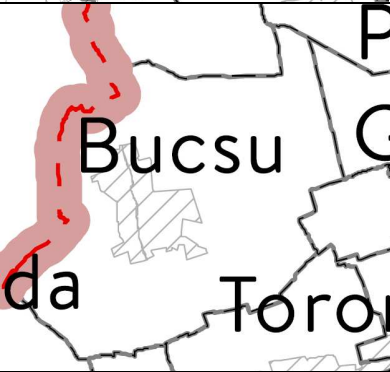
9.A: Kölked - Sátorhely - Majs - Lippó - Kislippó - Magyarbóly - Villány - Villánykövesd - Palkonya - Újpetre - Vokány - Nagytótfalu - Kisharsány - Siklós - Matty - Kísszentmárton - Vejtő - Piskó - Zaláta - Drávasztára - Felsőszentmárton - Szentborbás - Tótújfalu - Potony - Drávagárdony - Drávatamási - Barcs - Péterhida - Babócsa - Bolhó - Heresznye - Vízvár - Somogyudvarhely - Berzence - Gyékényes - Zákány - Órtos - Murakeresztúr - Molnári - Letenye - Bázakerettye - Tormafölde - Szécsisziget - Lenti - Rédics - Resznek - Nemesnép - Szentgyörgyvölgy - Velemér - Magyarszombatfa - Bajánsenye - Óriszentpéter - Szalafő - Apátistvánfalva - Magyarlak - Rábagyarmat - Rátót - Csákánydoroszló - Pinkamindszent - Szentpéterfa - **Pornóapáti** - Felsőcsatár - Narda - Bucsu - Bozsok - Velem - Kőszeg - Horvátzsidány - Csepreg - Szakony - Zsira - Sopronhorpács - Egyházasszék - Lövé - Röjtökmuzsaj - Nagylózs - Fertőhomok - Fertőd - Sarród - Jánossomorja - Várbalog - Hegyeshalom - (Ausztria)

|                                                           |             |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Ökológiai hálózat<br>magterület<br>övezete                | Nem érinti. |   |
| Ökológiai hálózat<br>ökológiai<br>folyosójának<br>övezete | Nem érinti. |                                                                                      |
| Ökológiai hálózat<br>pufferterület<br>övezete             | Nem érinti. |                                                                                      |
| Kiváló termőhelyi<br>adottságú<br>szántók övezete         | Nem érinti  |  |

Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás,  
Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentációja  
2026. január 13.

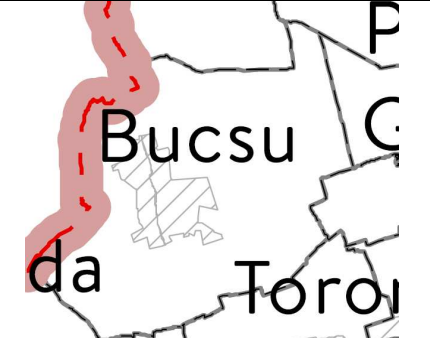
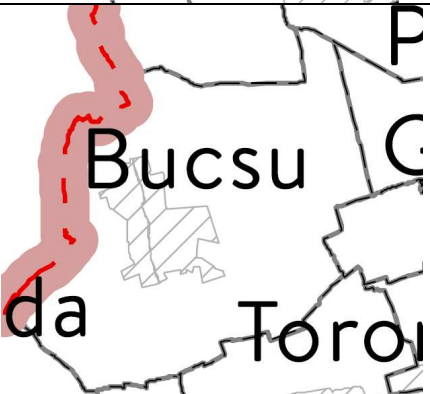
|                                                                                     |            |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 (2021) |        | Módosított településszerkezeti terv (2025.) |        |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|--------|---------------------------------------------|--------|
|                                  | ha                    | ha                                       | %      | ha                                          | %      |
| Települési térség                | 161,28                | 130 ha                                   | 80,6   | 130 ha                                      | 80,6   |
| Erdőgazdálkodási térség          | 801,76                | 605 ha                                   | 75,4   | 605 ha                                      | 75,4   |
| Mezőgazdasági térség             | 687,92                | 915,59 ha                                | 133    | 909,17 ha                                   | 132,16 |
| Vízgazdálkodási térség           | 3,41                  | 3,5 ha                                   | 102,64 | 9,92 ha                                     | 290,9  |
| Teir adat:                       | 1654,37               | 1654,37 ha                               | -      | 1654,37 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                                                  | 30,27 ha      |    |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete                        | Nem érinti                                                  | 294,16 ha     |   |
| Tájképvédelmi terület övezete                                   | Nem érinti                                                  | 566,13 ha     |  |
| Vízminőség-védelmi terület övezete                              | Nem érinti                                                  |               |  |

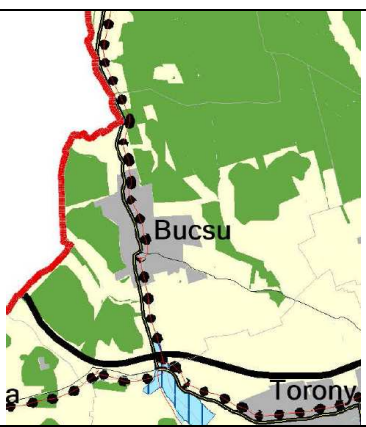


Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás,  
Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentációja  
2026. január 13.

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

c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

A VTrT Bucsu 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 közül a 433 hrsz és környezet is települési térségben fekszenek.

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

1.1.2. Főutak

1. Meglévő főutak

1.8. 89. sz. főút: Szombathely (87. sz. főút) - Bucsu - (Ausztria)

1.1.3. Térségi szerepű összekötő utak

1. Meglévő térségi szerepű összekötő utak

1.14. 8717 j. út Bozsok - Torony

#### 1.1.4. Mellékutak

##### 1. Meglévő mellékutak

1.163. 87133 j. út Szombathely - Bucsu

1.176. 8901 j. út Bucsu (8714 j. út - 8717 j. út)

#### 1.4. Kerékpárút hálózat elemei

##### 1.4.1. Tervezett országos kerékpárút törzshálózat elemei

- 9.A: (Kölked - Sátorhely - Majs - Lippó - Kislippó - Magyarbóly - Villány - Vil-lánykövesd - Palkonya - Újpetre - Vokány - Nagytótfalu - Kisharsány - Síklós - Matty - Kisszentmárton - Vejti - Piskó - Zaláta - Drávasztára - Felsőszentmárton - Szentborbás - Tótújfalu - Potony - Drávagárdony - Drávatamási - Barcs - Péterhida - Babócsa - Bolhó - Heresznye - Vízvár - Somogyudvarhely - Berzence - Gyéké-nyes - Zákány - Órtilos - Murakeresztúr - Molnári - Letenye - Bázakerettye - Tor-mafölde - Szécsisziget - Lenti - Rédics - Resznek - Nemesnép - (Szentgyörgyvölgy) - Velemér - Magyarszombatfa - Bajánsenye - Óriszentpéter - Szalafő - Apátistván-falva - Magyarlak - Rábagyarmat - Rátót - Csákánydoroszló - Pinkamindszent - Szentpéterfa - Pornóapáti - Felsőcsatár - Narda - Bucsu - Bozsok - Velem - Kőszeg - Horvátzsidány - Csepreg - (Szakony - Zsira - Sopronhórpács - Egyházasköze - Lövő - Röjtökmuzsaj - Nagylózs - Fertőhomok - Fertőd - Sarród - Jánossomorja - Várbalog - Hegyeshalom - (Ausztria)

##### 4. 82. Termál kerékpárút:

- 82.B: Rum - Szombathely - Bucsu

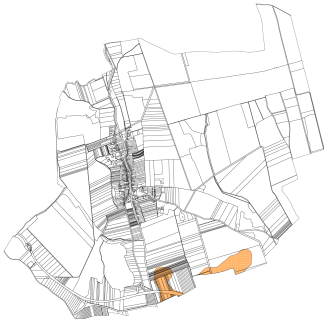
#### 1.6. Határátkelők és határátlépési pontok

##### 1.6.1. Meglevő országos közúti határátkelők

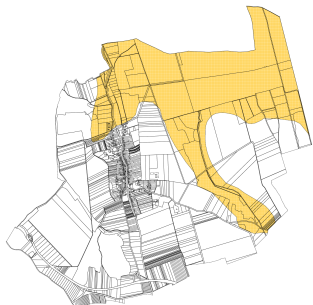
##### 2. Bucsu (89. sz. főút)

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

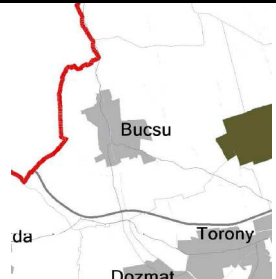
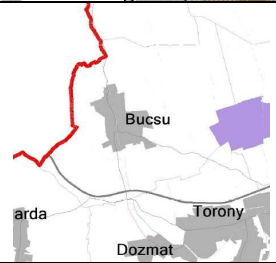
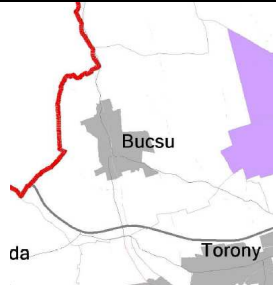
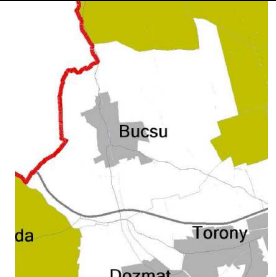
1.11.1. Meglévő 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó Dozmati tározó Arany-patak Dozmat, Torony, Bucsu  
térfigatú vízkár-elhárítási célú tározók: 1.

| Térségi megnevezése                              | övezet | Érintettség, hatályosság | Térségi övezet (készült a téradatak felhasználásával)                                |
|--------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Ökológiai hálózat magterület övezete             |        | Nem érinti               |  |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete |        | Nem érinti               |                                                                                      |
| Ökológiai hálózat puffer terület övezete         |        | Nem érinti               |                                                                                      |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete      |        | Nem érinti               |  |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete          |        | Nem érinti               |                                                                                      |

Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás,  
Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentációja  
2026. január 13.

|                                                                                     |             |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Erdők övezete                                                                       | Nem érinti. |    |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete                                            | Nem érinti. |                                                                                      |
| Tájképvédelmi terület övezete                                                       | Nem érinti  |    |
| Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések | Nem érinti  |   |
| Vízminőség-védelmi terület övezete                                                  | Nem érinti  |  |
| Nagyvízi meder övezete                                                              | Nem érinti  |  |

Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás,  
Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentációja  
2026. január 13.

|                                                                      |            |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések | Nem érinti |    |
| Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések         | Nem érinti |    |
| Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete            | Nem érinti |   |
| Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | Nem érinti |  |
| Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | Nem érinti |  |
| Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete           | Nem érinti |  |

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

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

Térségi övezet határának megadásával:

- Ökológiai hálózat magterület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete

Előírásnak való megfeleléssel

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete

| Térségi övezet neve                                   | VTrT övezeti terv | Településszerkezeti terv |        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------|
|                                                       |                   | ha                       | %      |
| Települési térség                                     | 161,28            | 130 ha                   | 80,6   |
| Erdőgazdálkodási térség                               | 801,76            | 605,28 ha                | 75,49  |
| Mezőgazdasági térség                                  | 687,92            | 909,17 ha                | 132,16 |
| Vízgazdálkodási térség                                | 3,41              | 9,92 ha                  | 290,9  |
| Közigazgatási terület                                 | 1654,37           | 1654,37 ha               | 100    |
| 3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete         | 335,68            | 335,68                   | 100    |
| 3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | -                 | -                        | -      |
| 3.3. Ökológiai hálózat puffterületének övezete        | -                 | -                        | -      |
| 3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha) | -                 | -                        | -      |
| 3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)     | 30,27             | 30,27                    | 100    |
| 3.6. Erdők övezete                                    | 497,66            | 497,66                   | 100    |
| 3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)    | 294,16            | 294,16                   | 100    |

Bucsu község településrendezési eszközeinek 9. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás,  
Megismételt véleményezési eljárás záró szakmai véleményezési tervdokumentációja  
2026. január 13.

|                                                                      |         |            |     |
|----------------------------------------------------------------------|---------|------------|-----|
| 3.8 Tájképvédelmi terület övezete                                    | 566,13  | 566,13     | 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           | 1654,37 | 1654,37 ha | 100 |



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

## 5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában nem változik.

6. melléklet a ../2026. (.....) számú Képviselő-testületi határozathoz

### TERÜLETI MÉRLEG (Változással érintett területek vonatkozásában)

| TSZT módosítás                      |                                 | Terület (ha) |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Hatályos TSZT                       | Javasolt TSZT                   |              |
| Birtokközpont mezőgazdasági terület | Általános mezőgazdasági terület | 28,88 ha     |

## IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

---

**Bucsu Község Önkormányzata**

9791 Bucsu, Rohonczy utca 2.

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Bucsu Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026.  
ülése**

**-ei**

**Bucsu Község Önkormányzata Képviselő-testületének Bucsu község Helyi Építési  
Szabályzata módosításának elfogadásáról**

A településfejlesztési döntések értelmében a rendelet kiegészítésre kerül.

- 1.§-ban az 5.§ felsorolásában javításra kerül az egyes építési övezetek és övezetek megnevezése, összhangban a tervlapokkal és a részletes övezeti előírásokkal.
- 2.§ A telekalakítások elősegítése érdekében a HÉSZ kiegészítésre kerül az út szabályozások, övezeti előírásnál kisebb, de kialakult telkek és a saroktelek speciális szabályaival.
- 3.§ A településképvédelmi rendeletben szabályozandó kerítés minőségét előíró tömör és áttört kivitelezés kikerül a HÉSZ előírásaiból. A TÉKA 62.§-a alapján a falusias lakóterületen, mint legjellemzőbb építési övezetbe bekerül a kerítés létesítésének kötelezettsége, amelynek részletszabályait a TÉKA a HÉSZ felhatalmazása alapján tartalmazza.
- 4.§ A HÉSZ 25.§ (2) bekezdése módosul és az új M1 övezetre való hivatkozás bekerül, a megszűnő Mb jelű övezet pedig kikerül a felsorolásból.
- 5.§ HÉSZ 26.§-a új (1a) bekezdéssel egészül ki az M1 jelű általános mezőgazdasági övezethez kapcsolódó helyi szabályozás megállapítása okán.  
(4) bekezdése kerül módosításra a beépítések elhelyezhetősége érdekében.
- 6.§-ban a
7. A birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásai hatályukat veszíti.
- 8.§ Záró és hatályba léptető rendelkezések.

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

Bucsu, 2026.

/: Gál Sándor :/  
polgármester

/: Nemes Miklós :/  
mb. jegyző

**Az OTÉK 29.§ (3) bekezdéseitől való eltérés a 0197/31 hrsz ingatlanon az általános mezőgazdasági területen az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telek területen legfeljebb 3 %-os beépítettség elhelyezésére**

Bucsu község területén a 0197/31 hrsz ingatlanon a környező mezőgazdasági területek műveléséhez kapcsolódóan egy mezőgazdasági telephely jött létre. A mezőgazdasági telephely több ütemben fejlődött és bővült ahogy a vállalkozás is gyarapodott. A GLOBÁL 2000 R.S. Export-Import Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye 9792 Bucsu, Nyestei út 1.) mezőgazdasági telephelyét a 0197/31 hrsz ingatlanon alakította ki és fejlesztette az évek alatt.

A Edeltraut Dorn és fia, Georg Dorn családi vállalkozásának múltja 1995-re nyúlik vissza. Kezdetekben Edeltraut Dorn vezette a családi vállalkozást, majd 2012 óta fia Georg Dorn is bedolgozott, aki 2015 körül átvette a cégvezetést. Jelenleg 950 ha-on gazdálkodnak, és nagyjából 10000 tonna gabonát forgalmaznak. A repce, kukorica, búza a főkultúrák, de árpa, tönköly, hajdina és szója is van. Évente kb 3000 tonna kukorica szárítanak is.

A telephelyen jelenleg 4 fő épületben zajlik a gépek és termények tárolása. Egy mérlegház van a bejárat mellett. A legutóbbi 2023-ben készült el 200 milliós beruházásból, központi pályázati forrás felhasználásával.

A módosítás célja és oka:

A mezőgazdasági vállalkozás gazdasági központját a 0197/31 hrsz ingatlan déli részén alakította ki. A jövőben újabb tároló építése tervezett, illetve szükséges lehet egy magas, az építménymagasságtól eltérő 12 m-es siló kialakítására is, hogy a vállalkozás és telephely fejlődését biztosíthassák.

A módosítás során a 0197/4, 0197/5, 0197/30, 0197/31, 197/8, 0197/9 hrsz-ú ingatlanokon 2000-től kijelölt birtokközpont mezőgazdasági területfelhasználás és HÉSZ-ben Mb jelű övezet felülvizsgálatra került. A hatályos településrendezési terv a tárgyi ingatlant Mb jelű „birtokközpont mezőgazdasági övezet”-be sorolta – a HÉSZ a hatályos 25. § (2) és 26. § (4) bekezdést az elfogadásától tartalmazza. Az OTÉK HÉSZ elfogadásakor hatályos (1999.VIII.13.-2001.X.17.) 6. § (1) bekezdés b) pontjával és 29. §-val a hatályos rendelkezés is ellentétes (3%, birtokközpont nem ismert), az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos (a továbbiakban: „rég OTÉK”) II. fejezetében található 29. § (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági terület csak kertes, és általános mezőgazdasági terület lehet.

A birtokközpont fogalmát az OTÉK 2002. III.15.-től hatályos szövege vezeti be: 29. § (5)-(8) bekezdések – ennek a magasabb szintű jogszabály-változásnak a HÉSZ-t meg kellett volna feleltetni.

Birtokközpont kialakítása valóban mezőgazdasági területből történhet, azonban az egy önálló eljárás keretében történik (2020. II 29.-ig építésügyi hatóság, 2020. III.1.-től állami főépítész), melyet követően az adott ingatlanra – és a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan – építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. Birtokközpont önálló övezetként nem jelenhet meg.

A TÉKA 136. § (2) bekezdése szerint a 2025. június 30-át követően a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell a 35. §-t. A helyi építési szabályzat ezzel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nagyon nehéz a jogszabályi feltételek teljesítése esetén sem garantál, továbbá a jelenleg feltétlenül szükséges 10 %-os beépítettségén túli beépítésre igény nincs.

A hatályos régi OTÉK-től való eltérés csak a már kialakult beépítéssel rendelkező 0197/31 hrsz-t érintené, mivel a szomszédos, még birtokközpont mezőgazdasági övezetben fekvő 0197/4, 0197/5,

0197/30, 197/8, 0197/9 hrsz-ú ingatlanokon beépítés nem alakult ki. Ezen telkekre nem kérjük az eltérés lehetőségét épp a kialakult állapot hiányában.

A telepítési tanulmányterv alapján építendő tároló és siló építmények és a már kialakult beépítettség vizsgálata a 0197/31 hrsz ingatlan esetében az újabb tároló létesítése esetén:

- telek területe: 75.736,00 m<sup>2</sup>
- meglévő beépítés alapterülete: 4.924,62 m<sup>2</sup>
- tervezett bővítés alapterülete : 1.967,13 m<sup>2</sup>
- a meglévő beépítettség mértéke: 6,5 % (>3 % OTÉK szerint)
- beépített alapterület összesen: 6.891,75 m<sup>2</sup>
- telek beépítettsége:: 9,10 % (>3 % OTÉK szerint)
- megengedett beépítettség jelenleg Mb jelen övezetben : 20,00 %
- megengedett beépítettség jelenleg OTÉK 29.§ alapján általános mezőgazdasági övezetben : 3 %
- javasolt beépítettség i előírás az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapotától való eltérésre a kialakult beépítettség alapján. 10 %.

Telken belüli zöldfelület:

- telek területe: 75.736,00 m<sup>2</sup>
- beépített terület összesen : 6.891,75 m<sup>2</sup>
- utak, járdák, burkolt felületek : 4.271,26 m<sup>2</sup>
- beépített és burkolt felület összesen : 11.163,01 m<sup>2</sup>
- zöldfelület: 64.572,99 m<sup>2</sup>
- zöldfelületi mutató : 85,26 %
- minimális zöldfelületi előírás : 50,00 %

A telek kivett, beépítéssel érintett területrésze körülfásított nyugatról, délről és keletről.

Az övezeti előírás változása közérdeket nem sért.

Az OTÉK 31.§ (1) előírásai szerint: „Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Az érintett területen meglévő épületek a jelenlegi szabályozás szerint részben építési helyen kívül állnak. A kérelem szerinti szabályozás-módosítás alapján lehetővé válna az érintett területen a meglévő épületek bármely területrészen történő bővítése is, az így megvalósuló építmények az OTÉK fentiek előírásainak az alábbiak szerint felelnek meg:

- településrendezési követelmények: a terület kialakult beépítéssel rendelkezik, az új beépítésekkel szemben támasztott műszaki követelményeket az OTÉK és az OTSz együttesen tartalmazza.

- településképi követelmények: A kérelem szerinti módosítás nem befolyásolja a településképi követelményeket, mert a terület jelenleg is mezőgazdasági meghatározó településrészbe van besorolva.
- illeszkedési követelmények: A kérelem szerinti módosítás alapján megvalósuló épületek a kialakult épülethasználatot és az ott lévő telephely dolgozóit szolgálja. A tervezett beépítés illeszkedik a már kialakult mezőgazdasági telephely építészeti arculatához, beépítési magasságához.
- környezetvédelmi követelmények: A szabályozás-módosítás szempontjából nem releváns.
- tájvédelmi követelmények: A szabályozás-módosítás szempontjából nem releváns.
- természetvédelmi követelmények: A szabályozás-módosítás szempontjából nem releváns.
- műemlékvédelmi követelmények: A változás műemléket nem érint.
- rendeltetési követelmények: A kérelem szerinti módosítás alapján létesítendő épületek jobban tudnák teljesíteni a rendeltetésükből adódó követelményeket, és a kialakult használatot.
- tűzbiztonsági követelmények: A meglévő épületek a tűzvédelmi előírásokat teljesítik.
- közbiztonsági követelmények: A szabályozás-módosítás szempontjából nem releváns.
- egyéb biztonsági követelmények: A szabályozás-módosítás szempontjából nem releváns.
- akadálymentességi követelmények: A meglévő épületek bővítése során javítható az épületek helyiségeinek akadálymentes megközelíthetősége.
- geológiai adottságok: A szabályozás-módosítás szempontjából nem releváns.
- éghajlati adottságok: A szabályozás-módosítás szempontjából nem releváns.
- terep adottságai: A szabályozás-módosítás szempontjából nem releváns.
- talaj adottságai: A szabályozás-módosítás szempontjából nem releváns.
- talajvíz fizikai, kémiai és hidrológiai adottságai: A szabályozás-módosítás szempontjából nem releváns.



**Bucsu Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati  
rendelet-tervezet**

**Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési  
Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Bucsu Község Önkormányzatának Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Bucsu Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Bucsu 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 Bucsu 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] Bucsu Község Önkormányzata 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 22. § (2) bekezdés a) 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 Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 5. § helyébe a következő 5.§ lép:

*„5.§ (1) A község területe építési szempontból beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre van felosztva.*

*(2) Az Szabályozási Terv a beépítésre szánt területeket sajátos építési használatuk szerint:*

*a) Lakóterület:*

*aa) Falusias FLjelű*

*ab) Kertvárosias Lke jelű*

***b) Településközponti vegyes terület TV jelű***

*c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület: KG jelű*

*d) Különleges terület:*

*da) Temető TK jelű*

*db) Kastély KK jelű*

*dc) Határátkelő HK jelű*

*dd) Sportterület SK jelű*

*területfelhasználási egységekbe sorolja.*

(3) A Szabályozási Terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos építési használatuk szerint:

a) Közlekedési és közmű terület:

aa) Közmű terület KM jelű

b) Zöldterület:

ba) Közpark KP jelű

c) Erdőterület:

ca) Védelmi célú VE jelű

cb) Gazdasági célú E jelű

d) Mezőgazdasági terület:

da) Kertes MK jelű

**db) Általános mezőgazdasági Má és Mál jelű**

e) Egyéb rendeltetésű terület:

ea) Vízgazdálkodási terület VT jelű

területfelhasználási egységbe sorolja.”

## 2.§

A Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 7.§ előírásait kiegészíti a következő új (6) bekezdéssel:

„(6) Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”

## 3.§

(1) A Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 9.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A telek utcavonalán csak áttört kerítés létesíthető, és annak magasságán belül max. 60 cm magas tömör lábazattal.

(2) A Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 9.§ (5)-(6) bekezdései helyébe a következő előírások lépnek:

„(5) A telek oldalsó és hátsó határán (a szomszédos telkek vonalán kerítés létesíthető 1,4-2,0 m közötti magassággal.

(6) Falusias lakóterületen kerítés létesítése kötelező.”

#### 4.§

A Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Szabályozási terv a mezőgazdasági területeket használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények alapján:

- a) Má jelű és Má1 általános
- b) Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet.”

#### 5.§

(1) A Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (1a) bekezdésével kiegészített ki:

„(1a) Má1 jelű általános mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:

- a) Lakó és vegyes rendeltetésű épület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el.
- b) Gazdasági épületként csak a mezőgazdasági termelést szolgáló állattartó, raktározási, tárolási, termékfeldolgozási funkciójú épületek létesíthetők.
- c) A beépítettség mértéke az állami főépítész .....eltérési engedélye alapján: 10 %
- d) A megengedett legnagyobb építmény magasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m.
- e) Előkert min 10,0 m.
- f) Zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett alrészleten a lakóterületek felőli telekhatár mentén körülfásítás biztosítandó).
- g) Oldalkert mérete minimum 7 m.”

(2) A Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 26. § (4) bekezdés helyébe a következő előírás lép:

„(4) A birtokközpont területén a beépítettség legnagyobb mértéke nem haladhatja meg a max 20 %-ot.”

#### 6.§

(1) A Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000 (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000 (XI.28.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

## 7.§

Hatályát veszíti a 26.§ (4) bekezdése.

## 8. §

Ez a rendelet 2026. ....-én lép hatályba.

Bucsu, 2026. ....

Gál Sándor  
polgármester

Nemes Miklós  
jegyző

### Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2026. ....

Nemes Miklós  
jegyző

**1. melléklet a /2026. (        .) önkormányzati rendelethez**

„4. melléklet a 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

„Bucsu község Szabályozási Terve Belterület.”



**2. melléklet a /2026. (            .) önkormányzati rendelethez**

„5. melléklet a 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

„Bucsu község Szabályozási Terve Külföldi terület”

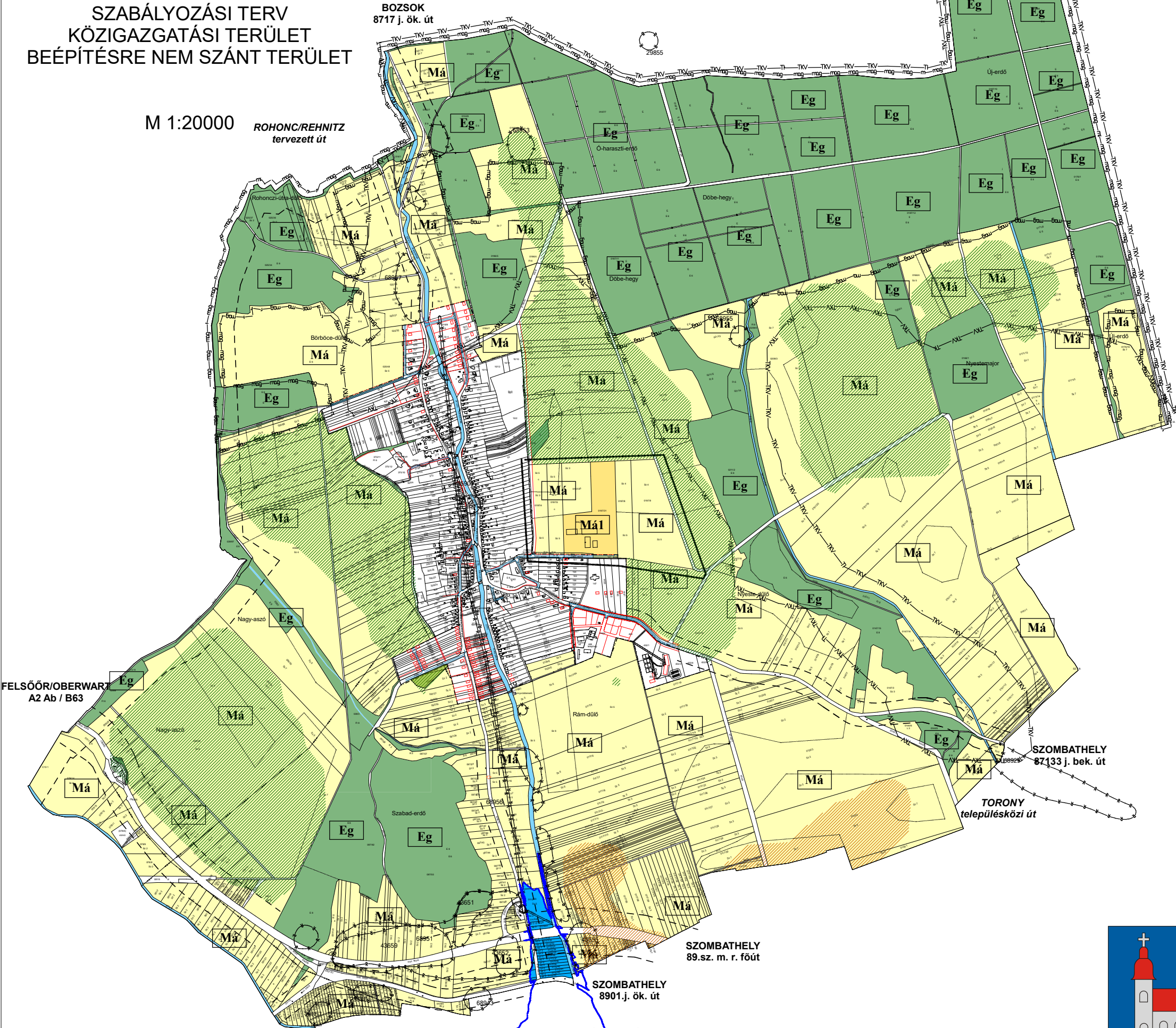


# BUCSU

KÖZSÉG  
RENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV  
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET  
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

M 1:20000 ROHONC/REHNITZ  
tervezett út



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:

- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
  - Má1 ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

- ERDŐ TERÜLET
- Eg GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐÖVEZET

- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- SZABÁLYOZÁSI ELEMOK
- BELTERÜLET HATÁRA
  - BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
  - SZABÁLYOZÁSI VONAL /KÖZLEKEDÉSI TER./
  - TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA /HA AZ NEM SZABÁLYOZÁSI VONAL/
  - VÉDŐTÁVOLSÁG
  - VÉDŐTÁVOLSÁG
  - ÁRVÍZCSÚCS CSÖKKENTŐ TÁROZÓ ELÖNTÉSI HATÁRA

- TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET  
TERÜLETE (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet  
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT  
MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE  
/MaTi/ NATURA 2000 TERÜLET
- Jó termőhelyi adottságú szántók  
övezete (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete  
(9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)

5. melléklet a 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelethez  
/módosított a ..2026.(....) önkormányzati rendelet  
2. melléklete/  
Készült az állami alapadatok alapján.

|                    |  |                                               |              |
|--------------------|--|-----------------------------------------------|--------------|
| MEGBÍZÓ:           |  | BUCSU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA                    |              |
| RAJZ MEGNEV:       |  | Bucsú község Szabályozási Terve<br>Külterület |              |
| FELELŐS TERVEZŐ:   |  | MÉRTERÁNY: M 1:20 000                         |              |
| TELEPÜLÉS TERVEZŐ: |  | MSZ: 003/2025.                                | RSZ: SZT-M/1 |
|                    |  | DÁTUM: 2025. DEC.                             |              |

## INDOKOLÁS

### **Bucsu község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2000. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ..../2026. (... ..) önkormányzati rendelet-tervezethez**

#### Általános indokolás

Bucsu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbiak miatt módosítja a rendezési tervét

Bucsu a 0197/31 hrsz-hez is kapcsolódóan az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet előírásának módosítása és az új Mál jelű általános mezőgazdasági övezet esetén a beépítési magasság növelése, helyi építési szabályzat kiegészítése szükséges az Mb jelű birtokközpont mezőgazdasági övezet tekintetében az alábbiak szerint: a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m, technológiailag indokolt építmények esetén - különösen siló, magtár, szárító esetén - legfeljebb 12 m, a zöldfelületi előírás pontosítása az egyértelműség érdekében : a zöldfelületi arány min 50 %, (beépítések esetén a kivett művelési ágú telekrész lakóterület felé eső szakaszán legalább egysoros fasorral fásítás biztosítandó a használatbavételig), oldalkert mérete minimum 7 m. A módosítás oka és célja a meglévő beépítésekhez igazodó fejlesztések végrehajtása.

A helyi építési szabályzat jogharmonizációs céllal kiegészült a településképvédelmi rendelet előírásainak törlésével

Bucsu, 2026...

**Gál Sándor s.k.**  
polgármester

**Nemes Miklós s.k.**  
jegyző