



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
SIMON BALÁZS POLGÁRMESTER

Ügyiratszám: D/80-15/2025.

Ügyintéző: Majorné Németh Ildikó

Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek módosításának 11. sorszámú módosítása, tárgyalási szakasz lefolytatására felkérő levél,

Melléklet: Tervdokumentáció,

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda

Szombathely
Berzsenyi tér 1.
9700

Tisztelt Csermelyi Andrea!

Dozmat Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 66/2023. (IX.26.) számú határozat, az azt módosító 55/2024.(VI.26.), 84/2024. (XI.14.) és a 19/2025. (II.13.) számú határozat, 67/2023. (IX.26.) valamint a 76/2023.(XI.22.) és a 77/2023.(XI.22.) számú településfejlesztési határozataiban rendelkezett arról, hogy a hatályos településrendezési eszközöket módosítani kívánja.

A **66/2023. (IX.26.)** számú határozata alapján tervezési feladat volt:

155/2 hrsz-ú, a 155/19 hrsz-ú, a 155/17-155/18 hrsz-ú, a 176/8 hrsz-ú, a 176/5 hrsz-ú, 176/11 hrsz-ú, 176/4 hrsz-ú és a 176/3 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a településrendezési terv módosítását, az ingatlanok korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő sorolása.

1. A tervezés alá vont területeken az alábbi építési övezeti előírásokat javasolja megvizsgálni:
 - a) az előkert minimum 5 m
 - b) a legkisebb kialakítható telek nagysága 1400 m².
 - c) az egy telken elhelyezhető lakás rendeltetés úgy kívánja szabályozni, hogy legfeljebb egy lakóépület létesíthető telkenként, amelyben legfeljebb 2 db lakás helyezhető el.
 - d) A 176/10 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
2. A Dozmat 176/9 hrsz-ú önkormányzati árok áthelyezésre kerül a Dozmat 181/3 hrsz-ú önkormányzati ingatlan északi teleksávjára, mint új vízgazdálkodási terület.
A Dozmat 176/9 hrsz árok kertvárosias lakóterület besorolást kap.
3. A Dozmat 155/4 hrsz-ú – 155/12 hrsz-ú és a 155/21 hrsz-ú ingatlanra kiterjedő KSz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek, azzal, hogy a tulajdonos vagy használó számára lakás elhelyezhető, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az

előírások módosítása mellett.

A Ksz jelű területet feltároló Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út

szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.

4. Dozmat Község Onkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy Dozmat Község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, így az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pont szerinti külön döntéséről a Képviselő-testület külön határozatban rendelkezik.
5. Dozmat Község Onkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak megfelelően kérelmezők benyújtották a zöldterület Dozmat 044/4 hrsz.-ú ingatlanon történő kijelöléséről szóló nyilatkozatot.

Az 55/2024.(VI.26.) számú képviselő-testületi határozat módosította a 66/2023.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. pont c) alpontját:

Dozmat Község Onkormányzata Képviselő-testülete a beadvány szerinti lakossági kérelemnek helyt adva a Dozmat 155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/11 hrsz.-ú ingatlanjaira kiterjedő új kertvárosias lakóterületi építési övezetben fekvő építési telkek esetében a 66/2023.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. pont c) alpontját úgy kívánja módosítani, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen elhelyezhető.

A 76/2023.(XI.22.) számú határozat alapján, amelyet kiegészített a 18/2025.(II.13.) számú határozat, a Dozmat 044/4 hrsz ingatlan a településsszerkezeti terv és a szabályozási terv összhangjának megteremtése érdekében a szabályozási tervlapon jelölt általános mezőgazdasági terület helyett gazdasági erdőterület kijelölésre, összhangban az irányadó településsszerkezeti tervvel, ahol gazdasági erdőterület besorolás változatlanul marad.

A 77/2023.(XI.22.) számú határozat alapján

A Dozmat 048/19 hrsz terület „c” alrészletének gazdasági erdőterületbe sorolt területrészt általános mezőgazdasági területbe kívánja átsorolni.

Dozmat Község Képviselő-testülete 67/2023. (IX.26.) számú határozatában tett eleget az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Etv.) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontjában írtaknak és indokolta az új beépítésre szánt terület kialakítását

A 36/2025. (IV.28.) számú határozata alapján a 76/2023. (XI.22.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja és egészült ki:

1. Zöldterületi Kompenzáció megvalósítása a Dozmat 181/3 hrsz-ú ingatlanon – falusias lakóterületből kijelölendő zöldterületen valósul meg.
2. A 181/3 hrsz ingatlan építési övezeti besorolása úgy módosul, hogy a meglévő beépítés figyelembevételével és a tervezett változások alapján a beépítési mód szabadonállóról oldalhatárra változik.
3. A HESZ telekalakítás szabályai kiegészítésre kerülnek a szabályozási vonal meglévő beépítések vonatkozásában való alkalmazásának esetköreire:

„Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új teltek, illetve telkek területmagsága, egyéb mérete, beépítettség 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.”

A képviselő-testület 37/2025. (IV.28.) számú határozata alapján a 20/2025. (II.13.) számú határozatát visszavonta

A településképvédelmi rendelet módosításáról a képviselőtestület 102/2024. (XII.10.) számú határozatában döntött. Ennek megfelelően a partnerségi rendeletükben foglaltak szerint a partnerségi eljárás megindításra kerül.

Jelen levülemlhez csatolva küldöm ismételtlen Dozmat község településrendezési eszközinek kisléptékű, 11. sorszámú módosításának kiegészített tervdokumentációját kérem, hogy ez alapján, a fentiekre, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szoló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67.§-a és a 68.§ (2) bekezdés c) pontjára tekintettel a záró szakasz lefolytatását.

Együttműködését köszönöm!

Torony, 2025.július 3.



.....

Simon Balázs
Dozmat Község Önkormányzata
polgármester

Dozmat

község

Településrendezési eszközök 11. számú módosítás tervdokumentációja

A 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás
Záró szakmai véleményezési tervdokumentációja

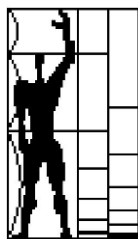
Megrendelő:



Dozmat Község Önkormányzata
9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

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

Tervező:



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

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

2025. július 2.

Dozmat
község

Településrendezési eszközök módosítása

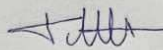
Megbízó: Dozmat Község Önkormányzata
9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

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

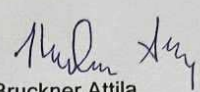
Felelős tervező:


Gergye Péter
TT/1 18-0204/2026

Közlekedés tervező:

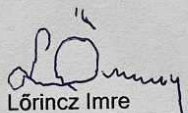

Tóth Attila Gábor
TP-Terv Kft
TRk-T 01-10559
KÉ-T 01-10559
TKÖ 01-10559

Tájrendezés tervező:


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

Energiagazd. tervező:

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


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

Ügyvezető igazgató:


Gergye Péter
MODULOR KFT

TARTALOMJEGYZÉK

Dozmat község Településrendezési Tervének 11. számú módosításához

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

Településszerkezeti Terv módosítása

Szöveges munkarész - Jóváhagyandó

Szerkezeti terv leírása

I. Előzmények, kiindulási adatok

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai
- 1.4. Vas megyei területrendezési tervnek való megfelelés

II. Településfejlesztés, terület felhasználás

- 2.1. Új kertvárosias lakóterület kialakítása
- 2.2. A Ksz jelű különleges szabadidős terület építési övezeti előírásainak kiegészítése
- 2.3. A 048/19 hrsz ingatlan „c” alrészletének általános mezőgazdasági területbe sorolása
3. Közműellátás
 - 3.1 Villamosenergia ellátás
 - 3.2 Vízellátás
 - 3.3 Szennyvízelvezetés
 - 3.4 Gázellátás
 - 3.5 Csapadékvíz elvezetés
4. Közlekedés
5. Tájrendezési munkarész, Táj- és természetvédelem
6. Biológiai aktivitásérték számítás
7. Környezetalakítás
8. Tűzvédelem
9. Örökségvédelmi fejezet

Telepítési tanulmányterv

III. Településszerkezeti terv módosítása

Tervlapok:

Jóváhagyandó:

1. sz. Településszerkezeti terv módosítása

M = 1 : 10 000

IV. Helyi építési szabályzat módosítása

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

Tervlapok:

SZT/M-11. sz. Szabályozási Terv Belterület

SZT/M-11. sz. Szabályozási Terv Külföld

M = 1 : 3 000

M = 1 : 10 000

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



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

1. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Dozmat 155/2 hrsz-ú (Gyarmati-Szijj Dóra), 155/19 hrsz-ú (Király Zsófia), 155/17-155/18 hrsz-ú (Csányiné Nagy Anita és Csányi Attila), 176/8 hrsz-ú (Nagy Ferenc), 176/5 hrsz-ú (Binger Ákos), 176/11 hrsz-ú (Tóth Zsolt), 176/4 hrsz-ú (Kutasi Zsolt) és a 176/3 hrsz-ú (Gyűrűs Józsefné) ingatlanok vonatkozásában a településrendezési terv módosításához, az ingatlanok korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő sorolásához.
2. A tervezés alá vont területeken az alábbi építési övezeti előírásokat javasolja megvizsgálni:
 - a) az előkert minimum 5 m
 - b) a legkisebb kialakítható telek nagysága 1400 m².
 - c) az egy telken elhelyezhető lakás rendeltetés úgy kívánja szabályozni, hogy legfeljebb egy lakóépület létesíthető telkenként, amelyben legfeljebb 2 db lakás helyezhető el.
 - d) A 176/10 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
3. A Dozmat 176/9 hrsz.-ú önkormányzati árok áthelyezésre kerül a Dozmat 181/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan északi teleksávjára, mint új vízgazdálkodási terület.
A Dozmat 176/9 hrsz árok kertvárosias lakóterület besorolást kap.
4. A Dozmat 155/4 hrsz.-ú, a 155/12 hrsz.-ú és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanra kiterjedő KSz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek, azzal, hogy a tulajdonos vagy használó számára lakás elhelyezhető, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az előírások módosítása mellett.
A Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
5. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete kijelenti, hogy Dozmat község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, így az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pont szerinti külön döntéséről a Képviselő-testület külön határozatban rendelkezik.

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

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

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

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

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

Felelős: Gombor György polgármester

Határidő: azonnal

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

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

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



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

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

- b) A területeken megvalósítani tervezett építési telek kialakítása lehetőségeket nyújt otthonteremtés és munkahelyteremtés feltételeinek elősegítésére.
 - c) A település fiatalos népességi mutatóinak megőrzése és fenntartása az önkormányzat kiemelt célja.
3. Az érintett területek felhasználásának, övezeti besorolásának módosítása kapcsán figyelemmel a területek helyhez kötöttségére, a szomszédos lakóövezeti besorolású ingatlanokhoz való illeszkedésére — Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja és jelen döntéssel igazolja, hogy a településen más, beépítésre kijelölt területen belül a módosítást megalapozó célra megfelelő terület nincs. A területet ezért olyan, Dozmat községben még ki nem jelölt kertvárosias lakóterületbe sorolja, amely a telek és környezete adottságait mező- és erdőgazdasági építmények létesítése nélkül kívánja megvalósítani. A településnek nincsen másutt kijelölt kertvárosias lakóterülete.
- A tulajdonosok ezenkívül vállalták, és beszerezték a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság állásfoglalását a beépítésre vonatkozóan, mely alapján meghatározásra kerülhet a padlósínt magasság.

Felelős: Gombor György polgármester

Határidő: azonnal

A napirend keretében további észrevétel nem volt, a polgármester a Képviselő-testület rendkívüli, nyilvános testületi ülését 15,30 órakor lezárta.

A jegyzőkönyvet a Képviselő-testületi ülésen készített hangfelvétel alapján Demján Gréta igazgatási előadó állította össze.

- k.m.f. -

(: Gombor György :)
polgármester

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



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2023. november 22-én

megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének

76/2023. (XI. 22.) határozata

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében támogatja, hogy a Dozmat 044/4 hrsz.-ú ingatlan a jelölt gazdasági erdőterület helyett, a szabályozási tervekkel és az ingatlan-nyilvántartással összhangban általános mezőgazdasági területként kerüljön kijelölésre.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a területkijelöléssel kapcsolatos intézkedéseket megtegye.

Felelős: Gombor György polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. február 3.

(: Dr. Szakonyi Ildikó Annamária :)

jegyzői feladatot ellátó igazgatási előadó





Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete

9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023.11.22. napján megtartott képviselő-testületi üléséről

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 77/2023. (XI. 22.) határozata

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Simon Balázs kérelmének helyt ad, és támogatja, hogy Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében a Dozmat 048/19 hrsz.-ú ingatlan c) alrészletének a gazdasági erdőterületbe sorolt területrészeinek általános mezőgazdasági területbe történő átsorolását.
2. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Dozmat 048/19 hrsz.-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté minősíti.
3. A Képviselő-testület az előterjesztés szerinti főépítész feljegyzést elfogadja.
4. Az eljárás során felmerült költségeket a kérelmező viseli.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a területrész átsorolásával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: Gombor György polgármester

Határidő: azonnal



Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.
jegyző

Gombor György sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Dozmat, 2023. november 30.

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter
jegyző



Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. december 07. napján megtartott képviselő-testületi üléséről

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
102/2022. (XII.7.) határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 9791 Dozmat 137/2, 143/1-2, 145, 146, 147, 155/2, 155/17-20, 176/3-5, 176/11, 176/8, 181, 183, 184 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló tömbterület esetében az építési tevékenység során érvényesítendő településrendezési illeszkedés követelményeinek meghatározása tárgyában kijelenti, hogy a Helyi Építési Szabályzat Dozmat település közigazgatási területéről szóló 5/2001 (VI.7.) önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletét képező szabályozási terven Mko jelzéssel szereplő tömbterület megegyezik a rendelet normaszövegében Má-K jelű, általános korlátozott mezőgazdasági területtel.
2. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy a község soron következő HÉSZ módosítása során javítja az eltérést.

Felelős: Gombor György polgármester

Határidő: azonnal

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.
jegyző

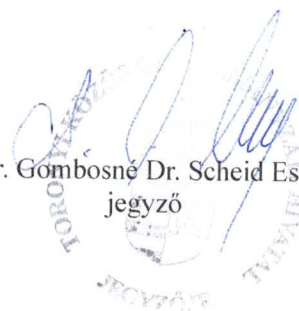


Gombor György sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2022. december 19.

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter
jegyző



Főépítési Feljegyzés

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

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

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

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

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

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

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

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött abban, hogy a Dozmat 044/4 hrsz.-ú ingatlant általános mezőgazdasági területként kívánja kijelölni a településszerkezeti terven jelölt gazdasági erdőterület helyett, összhangban a szabályozási tervekkel, valamint az ingatlan nyilvántartással.

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

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bekezdés kimondja, hogy:

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

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

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

Szombathely, 2023. november 20.



.....
Puklerné Kovács Erika Eszter
önkormányzati főépítész

Főépítési Feljegyzés

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

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

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

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

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

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

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

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött abban, hogy a Dozmat 048/19 hrsz.-ú ingatlan gazdasági erdőterületbe sorolt alrészletét általános mezőgazdasági területként kívánja kijelölni.

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

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bekezdés kimondja, hogy:

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

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

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

Szombathely, 2023. november 20.



.....
Puklerné Kovács Erika Eszter
önkormányzati főépítész

Főépítész Feljegyzés

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

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

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

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

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

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

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

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy:

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

az előkert minimum 5 m

a legkisebb kialakítható telek nagysága 1400 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Szombathely, 2023. szeptember 25.



.....
Puklerné Kovács Erika Eszter
önkormányzati főépítész



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. június 26-án
megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
55/2024. (VI. 26.) számú határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a beadvány szerinti lakossági kérelemnek helyt ad, és a Dozmat 155/2., 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/11 hrsz.-ú ingatlanra kiterjedő új kertvárosias lakóterületi építési övezetre vonatkozó előírásokat meghatározó 66/2023. (IX.26.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

A 66/2023. (IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. pont c) alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

az egy telken elhelyezhető lakás rendeltetést úgy kívánja szabályozni, hogy telkenként legfeljebb egy lakóépület létesíthető, melyben legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.
2. A Képviselő-testület a 66/2023. (IX.26.) számú képviselő-testületi határozat többi pontját változatlan tartalommal megtartja.

Felelős: Gombor György polgármester
Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2024. július 3.

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





DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
SIMON BALÁZS POLGÁRMESTER

FELJEGYZÉS

Készült: 2024.november 19-én a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatalban

Tárgy: Dozmat településszerkezeti terv és helyi építési szabályzatának módosítása partnerségi egyeztetés

Amely készült, Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 66/2023. (IX.26.) számú határozata és az azt módosító 55/2024.(VI.26.), és 84/2024.(XI.14.) számú határozatok, valamint a 76/2023.(XI.22.) és a 77/2023.(XI.22.) határozatok alapján:

1. A **66/2023. (IX.26.)** számú határozata alapján tervezési feladat volt:
155/2 hrsz-ú, a 155/19 hrsz-ú, a 155/17-155/18 hrsz-ú, a 176/8 hrsz-ú, a 176/5 hrsz-ú, 176/11 hrsz-ú, 176/4 hrsz-ú és a 176/3 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a településrendezési terv módosítását, az ingatlanok korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő sorolása.
1. A tervezés alá vont területeken az alábbi építési övezeti előírásokat javasolja megvizsgálni:
 - a) az előkert minimum 5 m
 - b) a legkisebb kialakítható telek nagysága 1400 m².
 - c) az egy telken elhelyezhető lakás rendeltetés úgy kívánja szabályozni, hogy legfeljebb egy lakóépület létesíthető telkenként, amelyben legfeljebb 2 db lakás helyezhető el.
 - d) A 176/10 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
2. A Dozmat 176/9 hrsz.-ú önkormányzati árok áthelyezésre kerül a Dozmat 181/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan északi teleksávjára, mint új vízgazdálkodási terület.
A Dozmat 176/9 hrsz árok kertvárosias lakóterület besorolást kap.
3. A Dozmat 155/4 hrsz.-ú – 155/12 hrsz.-ú (mely a **55/2024.(VI.26.)** számú képviselő-testületi határozatban lett elírási hiba miatt megfelelőre módosítva) és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanra kiterjedő KSz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek, azzal, hogy a tulajdonos vagy használó számára lakás elhelyezhető, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az előírások módosítása mellett.
A Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
4. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy Dozmat község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, így az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pont szerinti külön döntéséről a Képviselő-testület külön határozatban rendelkezik.
5. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak megfelelően kérelmezők benyújtották a zöldterület Dozmat 044/4 hrsz-ú

ingatlanon történő kijelöléséről szóló nyilatkozatot.

Az **55/2024.(VI.26.)** számú képviselő-testületi határozat módosította a 66/2023.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. pont c) alpontját:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a beadvány szerinti lakossági kérelemnek helyt adva a Dozmat 155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/11 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő új kertvárosias lakóterületi építési övezetben fekvő építési telkek esetében a **66/2023.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. pont c) alpontját úgy kívánja módosítani, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen elhelyezhető.**

A **76/2023.(XI.22.)** számú határozat alapján

1. a Dozmat 044/4 hrsz ingatlan a településszerkezeti terv és a szabályozási terv összhangjának megteremtése érdekében a szerkezeti tervlapon jelölt gazdasági erdőterület helyett a szabályozási tervekkel és az ingatlan-nyilvántartással összhangban általános mezőgazdasági területként kerüljön kijelölésre.

A **77/2023.(XI.22.)** számú határozat alapján

A Dozmat 048/19 hrsz terület „c” alrészletének gazdasági erdőterületbe sorolt területrészét általános mezőgazdasági területbe kívánja átsorolni.

A véleményvezetés módja:

A partnerségi egyeztetés lefolytatására a 146/2023./IV.27./ Korm. rendelet 2 §-ában foglaltakra tekintettel elektronikus úton került sor, figyelemmel a 5/2018 (VI.5.) önkormányzati rendeletre.

A vélemények benyújtási határideje: 2024. október 29. -2024. november 6.

A tervezett módosítással kapcsolatban felvilágosítást lehetett kérni ügyfélfogadási időben a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatalban és az elkészült módosítási tervdokumentáció megtekinthető volt itt.

A közzétett rendelettervezettel és módosítási javaslattal kapcsolatos javaslatokat, véleményeket 2024. november 6. 16:00 óráig lehetett az önkormányzat felé eljuttatni az alábbi módokon:

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

Partnerségi javaslat és észrevétel a megadott határidőn belül nem érkezett.
Torony, 2024. november 14.


(: Simon Balázs:)
Polgármester


(: Dr. Gombosné dr. Scheid Eszter :)
jegyzői



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

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

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

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

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2024. november 19.



(: Dr. Görög István :)

jegyzői feladatot ellátó igazgatási előadó

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ KIEGÉSZÍTÉS, HIÁNPÓTLÁS

Általános tájékoztatás:

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

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

Főépítési vélemény, javaslat kiegészítés a módosításhoz

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

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

Lakásállomány nagyobb mértékű növekedésének elkerülése végett.

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

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

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

A telepítési tanulmányterv a fejlesztéssel érintett területek vonatkozásában tartalmazza:

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

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

Felsőcsatár, 2024. június 21.



Sebrek Zsuzsanna

okl. építésztervező művész

települési főépítész

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. január 23-án

megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének

1/2025. (I.23.) számú határozata

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

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

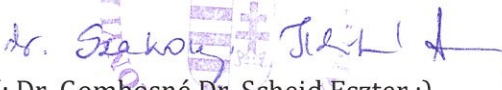
A Képviselő-testület a 55/2024. (VI.26.) számú képviselő-testületi határozat többi pontját változatlan tartalommal megtartja.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. január 23.


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

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ KIEGÉSZÍTÉS, HIÁNPÓTLÁS

Általános tájékoztatás:

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

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

Eljárás meghatározása:

Az eljárás menetének megféléően az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megféléően, az OTÉK 3. § (3)-(4) bekezdései és 4. § (5)-(6) bekezdései szerint került meghatározásra.

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

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

Főépítési vélemények és javaslatok a záró szakmai vélemény előkészítéséhez

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

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

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

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

Felsőcsatár, 2024. december 8.



Sebrek Zsuzsanna

okl. építésztervező művész

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. február 13-án
megtartott munkaterv szerinti, nyilvános testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
18/2025. (II. 13.) számú határozata**

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében döntött arról, hogy a 76/2023. (XI.22.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja és egészíti ki:

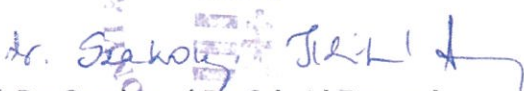
1. A Dozmat 044/4 hrsz-ú ingatlant a településszerkezeti tervvel összhangban a külterületi és belterületi szabályozási terven általános mezőgazdasági terület helyett gazdasági erdőterületre kívánja kijelölni. Az ellentmondás, illetve bizonytalanság miatt a szerkezeti tervlap területfelhasználása az irányadó. Ezért feloldva a hatályos külterületi-, és belterületi szabályozási tervlapok ellentmondását, illetve ezen tervlapok bizonytalansága miatt a szerkezeti tervlap területfelhasználását tekintve irányadónak.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. február 20.



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

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ KIEGÉSZÍTÉS, HIÁNPÓTLÁS

Általános tájékoztatás:

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

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

Főépítési vélemény, javaslat kiegészítés a módosításhoz

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

Az Önkormányzat korábbi egyeztetései folytán és a Rendezési terv módosításához szükséges zöldfelületi mutatók összhangban tartása miatt, illetve a szerkezeti tervlap területfelhasználásának irányadó szerepe miatt a 044/4 hrsz.-ú ingatlan gazdasági erdőterületbe javasolnom hagyni kompenzációs zöld felületként. A belterület szabályozási tervről kerüljenek törlésre a külterületi szabályozási terven jelölt „Má” és „Eg” jelű övezetek. Ezért a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban a külterület szabályozási terven „Eg” jelű gazdasági erdőterület övezet kijelölését javaslom.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a fent leírtak alapján az érintett zöldterületi kompenzációs területre vonatkozó határozatot elfogadni szíveskedjenek.

Felsőcsatár, 2024. június 21.



Sebrek Zsuzsanna

okl. építésztervező művész

települési főépítész

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. február 13. napján
megtartott munkaterv szerinti, nyilvános testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
19/2025. (II. 13.) számú határozata**

1. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 66/2023. (IX.26.) számú településfejlesztési döntésével összefüggésben kijelenti, hogy Dozmat község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, így az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pont szerinti követelmény az alábbi indokolás mellett támogatja:

Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Dozmat 155/2 hrsz-ú (Gyarmati-Szijj Dóra), 155/19 hrsz-ú (Király Zsófia), 155/17-155/18 hrsz-ú (Csányiné Nagy Anita és Csányi Attila), 176/8 hrsz-ú (Nagy Ferenc), 176/5 hrsz-ú (Binger Ákos), 176/11 hrsz-ú (Tóth Zsolt), 176/4 hrsz-ú (Kutasi Zsolt) és a 176/3 hrsz-ú (Gyűrűs Józsefné) ingatlanok beépítésre szánt területként történő kijelölése az alábbiak miatt indokolt:

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

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

Dozmat a Szombathelyi agglomerációban helyezkedik el. Népessége dinamikusan növekszik: 2000-ben 160 fő élt 70 lakásban, míg 2024-ben 337 fő él már itt és 125 db otthon található. A községben a lakások száma 1990 és 2024 között szinte megduplázódott (65 db-ról 125 db-ra).

A folyamat nem csak az új telkek iránti keresletben mutatkozott meg, hanem a régi lakóházak felvásárlásában és átalakításában is. Eltűntek a komfort nélküli és félkomfortos otthonok a településen és az összkomfortos lakások aránya 85 %-ra emelkedett a korábbi 55 %-ról.

A lakások szobaszám szerinti megoszlása is drámaian átalakult, a szombathelyi agglomerációs beköltözés hajtotta lakásépítés hatására a szobaszámok 65 %-ban már a 4 vagy többszobás lakások javára módosult.

A község 2001-ben és 2011-ben jelentősebben bővített, megváltozott fejlesztési elképzelései során kijelölt lakóterületei felhasználásra kerültek.

A település fiatalos népességi mutatóinak megőrzése és fenntartása az önkormányzat kiemelt célja. Ezért is tekinti szívényének a kezdeményezést, mivel a módosítással lehetőség nyílik arra, hogy a kérelmező tősgyökeres dozmati családok fiataljai helyben tudjanak otthont teremteni, családot alapítani. Ezzel is elősegítve a helyi fiatalok helyben maradását.

Kertvárosias lakóterület kijelölésével olyan új, a korábbiaktól eltérő lakóterülete jön létre a községnek, ahol a minimális telekméret nagyobb lesz 1400 m²-es nagyságával a településen kialakultnál. Az új kertvárosias telkeken legfeljebb egy lakás lesz elhelyezhető.

További indok, hogy az Arany-patak menti területek beépítését eddig az időszakos árvízi elöntés akadályozta, amelyet a Dozmati víztározó átadása orvosolt. A belterületi, kivett, közműkapcsolattal is rendelkező vagy ellátható terület a falu központjában helyezkedik el, az orvosi rendelő, az önkormányzati hivatal és buszforduló közelében.

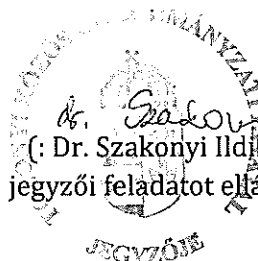
A fentiek alapján megállapítható, hogy a kertvárosias lakóterület kijelölése indokolt és a valós igényeket belterületen kielégíteni tudó fejlesztése lesz a településnek.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. február 27.


(: Dr. Szakonyi Ildikó Annamária :)
jegyzői feladatot ellátó igazgatási előadó



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. február 13-án
megtartott munkaterv szerinti, nyilvános testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
20/2025. (II. 13.) számú határozata**

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében döntött arról, hogy a 76/2023. (XI.22.) számú határozatát az alábbiak szerint egészíti ki:

1. Zöldterületi Kompenzáció megvalósítása a Dozmat 044/4 hrsz-ú ingatlanon valósul meg.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. március 5.



(: Dr. Szakonyi Ildikó Annamária :)

jegyzői feladatot ellátó igazgatási előadó



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. április 28-án
megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről**

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
36/2025. (IV.28.) számú határozata**

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében döntött arról, hogy a 76/2023. (XI.22.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja és egészíti ki:

1. Zöldterületi Kompenzáció megvalósítása a Dozmat 181/3 hrsz-ú ingatlanon – falusias lakóterületből kijelölendő zöldterületen valósul meg.
2. A 181/3 hrsz ingatlan építési övezeti besorolása úgy módosul, hogy a meglévő beépítés figyelembevételével és a tervezett változások alapján a beépítési mód szabadonállóról oldalhatárosra változik.
3. A HÉSz telekalakítás szabályai kiegészítésre kerülnek a szabályozási vonal meglévő beépítések vonatkozásában való alkalmazásának eseteire:

„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 a az övezeti szabályok szerint beépíthető.”

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. április 28.

(: Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter :)

jegyző





DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. április 28-án

megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének

37/2025. (IV.28.) számú határozata

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítási eljárása keretében döntött arról, hogy a 20/2025. (II.13.) számú határozatát visszavonja.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. április 28.

(: Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter :)

jegyző





DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. június 3-án

megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének

50/2025. (VI. 03.) számú határozata

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása eljárása keretében, 155/2 hrsz-ú, a 155/19 hrsz-ú, a 155/17-155/18 hrsz-ú, a 176/8 hrsz-ú, a 176/5 hrsz-ú, 176/11 hrsz-ú, 176/4 hrsz-ú és a 176/3 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a településrendezési terv módosítását, az ingatlanok korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő sorolásával kapcsolatos helyi építési szabályzat módosítási eljárása során a tervdokumentáció partnerségi véleményeztetése a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2. §-a alapján elektronikus történt Dozmat község képviselő-testületének a településfejlesztéssel, település-rendezéssel és település-kép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2018. (VI.5.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően megtörtént.
2. A partnerségi egyeztetésről szóló hirdetmény közzétételének napja: 2025. május 14.
A partnerségi véleménynyilvánítás ideje: 2025. május 14 – 2025. május 30.
3. A partnerségi egyeztetés során partnerségi javaslat, vélemény nem került benyújtásra.

4. A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetést lezárja, és felhatalmazza a polgármestert, hogy ügyben az E-TÉR által biztosított digitális egyeztetőfelületen kezdeményezze a véleményezési szakasz lefolytatását.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. június 12.

(: Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter :)

jegyző





DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
SIMON BALÁZS POLGÁRMESTER

FELJEGYZÉS

Készült: 2025. június 3-án a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatalban

Tárgy: Dozmat településszerkezeti terv és helyi építési szabályzatának módosítása partnerségi egyeztetés

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

A **66/2023. (IX.26.)** számú határozata alapján tervezési feladat volt:

155/2 hrsz-ú, a 155/19 hrsz-ú, a 155/17-155/18 hrsz-ú, a 176/8 hrsz-ú, a 176/5 hrsz-ú, 176/11 hrsz-ú, 176/4 hrsz-ú és a 176/3 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a településrendezési terv módosítását, az ingatlanok korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő sorolása.

1. A tervezés alá vont területeken az alábbi építési övezeti előírásokat javasolja megvizsgálni:
 - a) az előkert minimum 5 m
 - b) a legkisebb kialakítható telek nagysága 1400 m².
 - c) az egy telken elhelyezhető lakás rendeltetés úgy kívánja szabályozni, hogy legfeljebb egy lakóépület létesíthető telkenként, amelyben legfeljebb 2 db lakás helyezhető el.
 - d) A 176/10 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
2. A Dozmat 176/9 hrsz-ú önkormányzati árok áthelyezésre kerül a Dozmat 181/3 hrsz-ú önkormányzati ingatlan északi teleksávjára, mint új vízgazdálkodási terület.
A Dozmat 176/9 hrsz árok kertvárosias lakóterület besorolást kap.
3. A Dozmat 155/4 hrsz-ú – 155/12 hrsz-ú és a 155/21 hrsz-ú ingatlanra kiterjedő KSz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSZ előírásai kiegészülnek, azzal, hogy a tulajdonos vagy használó számára lakás elhelyezhető, illetve a HÉSZ-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az előírások módosítása mellett.
A Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
4. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy Dozmat község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, így az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pont szerinti külön döntéséről a Képviselő-testület külön határozatban rendelkezik.
5. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak megfelelően kérelmezők benyújtották a zöldterület Dozmat 044/4 hrsz-ú

ingatlanon történő kijelöléséről szóló nyilatkozatot.

Az **55/2024.(VI.26.)** számú képviselő-testületi határozat módosította a 66/2023.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. pont c) alpontját:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a beadvány szerinti lakossági kérelemnek helyt adva a Dozmat 155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/11 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő új kertvárosias lakóterületi építési övezetben fekvő építési telkek esetében a 66/2023.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. pont c) alpontját úgy kívánja módosítani, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen elhelyezhető.

A **76/2023.(XI.22.)** számú határozat alapján, amelyet kiegészített a **18/2025.(II.13.)** számú határozat, a Dozmat 044/4 hrsz ingatlan a településszerkezeti terv és a szabályozási terv összhangjának megteremtése érdekében a szabályozási tervlapon jelölt általános mezőgazdasági terület helyett gazdasági erdőterület kerüljön kijelölésre, összhangban az irányadó településszerkezeti tervvel, ahol gazdasági erdőterület besorolás változatlanul marad.

A **77/2023.(XI.22.)** számú határozat alapján

A Dozmat 048/19 hrsz terület „c” alrészletének gazdasági erdőterületbe sorolt területrészét általános mezőgazdasági területbe kívánja átsorolni.

Dozmat Község Képviselő-testülete 67/2023. (IX.26.) számú határozatában tett eleget az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontjában írtaknak és indokolta az új beépítésre szánt terület kialakítását

A 36/2025. (IV.28.) számú határozata alapján a 76/2023. (XI.22.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja és egészült ki:

1. Zöldterületi Kompenzáció megvalósítása a Dozmat 181/3 hrsz-ú ingatlanon – falusias lakóterületből kijelölendő zöldterületen valósul meg.
2. A 181/3 hrsz ingatlan építési övezeti besorolása úgy módosul, hogy a meglévő beépítés figyelembevételével és a tervezett változások alapján a beépítési mód szabadonállóról oldalhatárosra változik.
3. A HÉSz telekalakítás szabályai kiegészítésre kerülnek a szabályozási vonal meglévő beépítések vonatkozásában való alkalmazásának eseteire:

„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.”

A képviselő-testület 37/2025. (IV.28.) számú határozata alapján a 20/2025. (II.13.) számú határozatát visszavonta.

A partnerségi egyeztetés lefolytatására a 146/2023./IV.27./ Korm. rendelet 2 §-ában foglaltakra tekintettel elektronikus úton kerül sor, figyelemmel a 5/2018 (VI.5.) önkormányzati rendeletre.

A vélemények benyújtási határideje: 2025. május 14.-2025. május 30.

A tervezett módosítással kapcsolatban felvilágosítást lehetett kérni ügyfélfogadási időben a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatalban és az elkészült módosítási tervdokumentáció megtekinthető volt itt.

A közzétett rendelettervezettel és módosítási javaslattal kapcsolatos javaslatokat, véleményeket 2025. május 30-án 16:00 óráig lehetett az önkormányzat felé eljuttatni az alábbi módokon:

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

Partnerségi javaslat és észrevétel a megadott határidőn belül nem érkezett.

Torony, 2025. június 3.



(: Dr. Gombosné dr. Scheid Eszter :)
jegyzői



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. június 30-án

megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről



Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének

55/2025. (VI. 30.) számú határozata

Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete Dozmat Község
Településrendezési eszközeinek 11. számú módosításához kiegészítés,
hiánypótlás keretében tett Főépítési feljegyzést elfogadja.

Felelős: Simon Balázs polgármester

Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. július 1.



Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter

(: Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter :)

R jegyző



DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. június 30-án
megtartott rendkívüli, nyilvános testületi üléséről**



**Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
56/2025. (VI. 30.) számú határozata**

Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés szerint Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. módosítási eljárása kapcsán a biológiai aktivitási érték fenntartása érdekében a 0103/9 hrsz ingatlan északi részén lévő általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kerül kijelölésre 1,95 ha nagyságban. A terület fásított terület besorolású, természetben akácós erdős területrész, amelyből csak a szükséges nagyságban vettünk most igénybe. Az erdőtervezési körzet jele 23 C.

Felelős: Simon Balázs polgármester
Határidő: azonnal

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025. július 1.



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

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ KIEGÉSZÍTÉS, HIÁNPÓTLÁS

Általános tájékoztatás:

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

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

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

Főépítési vélemény, javaslat kiegészítés a módosításhoz

A tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területekre, tervezési feladatra és annak Dozmat község település összefüggésére vonatkozóan a biológiai aktivitás érték fenntartása érdekében szükséges megfelelő döntéseket hozni.

Továbbiakban javaslom, hogy a biológiai aktivitás érték miatt a településen a 0103/9 hrsz ingatlan északi részén általános mezőgazdaság területből gazdasági erdő terület legyen kijelölve (csak a szükséges mértékig). A valóságban is fásított-akácós területről van szó, mely közelebb van az erdő állapothoz, mint a mezőgazdasági területhez.

A korábbi módosítások végrehajthatósága miatt is fontos szempont a valós állapotok kihasználása és előnyre fordítása. A település fejlődésének elősegítése és a megfelelő egyensúly (jogi és élettani) szempontok közötti megoldás megtalálása is elengedhetetlen. A rendezési terv módosításával és a kijelölt terület átminősítése megoldás lehet az első lépcsőfok megtételére, a település „egészséges” fenntartására és fejlődésére.

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet a feljegyzésem elfogadásában.

Felsőcsatár, 2025. június 25.



Sebrek Zsuzsanna

okl. építésztervező művész

települési főépítész

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017



Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete

9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

Jegyzőkönyvi kivonat

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



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

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

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

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

Felelős: Gombor György polgármester

Határidő: azonnal



Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.
jegyző

Gombor György sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Dozmat, 2024.02.29.

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter
jegyző



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ KIEGÉSZÍTÉS, HIÁNYPÓTLÁS

Általános tájékoztatás:

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

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

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

Főépítési vélemény, javaslat kiegészítés a módosításhoz

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

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

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet a feljegyzésem elfogadásában.

Felsőcsatár, 2025. április 2.



Sebrek Zsuzsanna

okl. építésztervező művész

települési főépítész

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017

Elektronikusan aláírta:

Szendrői Gábor

Főosztályvezető

Vas Vármegyei Kormányhivatal

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

(2024.01.16. 15:27:35)



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Dr. Scheid Eszter
polgármester részére

Dozmat Község Önkormányzata

9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

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

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása ügyében, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

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

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

A fentiek figyelembevételével Hivatalunk bevonásának feltételei nem állnak fenn.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

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

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

Szombathely, az elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

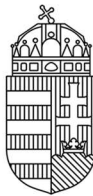
Vámos Zoltán főispán nevében és megbízásából

Szendrői Gábor
főosztályvezető

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY 1.

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



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gombor György
polgármester részére

Dozmat Község Önkormányzata

Dozmat
Fiumei utca 26.
9791

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

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:

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

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Molnár Zsuzsanna
osztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gombor György
polgármester úr részére

Dozmat Község Önkormányzata

Dozmat
Fiumei utca 26.
9791

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

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (9700 Szombathely, Sugár u. 9., továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2024. január 09. napján érkezett, D/14-1/2024. iktatószámú megkeresésére – Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyban – a megküldött dokumentációban foglaltak alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján az alábbi véleményt adja:

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

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

Dozmat Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 66/2023. (I.11.) számú határozattal, 76/2023. (XI.22.) számú határozattal és a 77/2023. (XI.22.) számú határozattal támogatta a következő módosításokat:

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

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

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

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

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

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

A benyújtott dokumentáció elemzési szempontjaiban foglaltak értelmében a beruházásoknak nincsen hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő hatása, fejlesztési igénye.

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

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Dr. Wächter Walter László
vármegyei tisztifőorvos, főosztályvezető
névében és megbízásából:

Pohánka Edit
osztályvezető



ŐRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

9941 Őrszentpéter, Városszer 57.

Telefon: (94) 548-036

E-mail: onpi@onpi.hu

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

Ügy száma: 25-73-2/2024.

Hivatkozási szám: D-14-1/2024.

Ügyintéző: Kiss Fanni

Gombor György

Polgármester

Dozmat Község Önkormányzata

9791 Dozmat

Fiumei utca 26.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

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

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

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

Óriszentpéter, 2024. január 11.

Üdvözlettel:



Dr. Németh Csaba
igazgató



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gombor György
polgármester úr részére

Dozmat Község Önkormányzata

Dozmat
Fiumei utca 26.
9791

Iktatószám: VA/FF-FO1/17011/2/2024.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +3694511120

Hivatkozási szám: D/14-1/2024.

Melléklet: -

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a 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 Tfv. 6/B. § (1) bekezdése alapján a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld 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 Tfv. 6/B. § (2) bekezdése előírja, hogy kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Konkrét elképzeléseket is megjelöltek a dokumentációban:

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

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Bolla Attila
osztályvezető

ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁGDátum:
2024.01.15.**Tárgy: Dozmat község TRE kisléptékű módosítása-tájékoztatás
környezeti hatáskör hiányáról**Ügyiratszám:
29598-0015/2024**Gombor György úr**
polgármesterElőadó:
Szabó Attila**Dozmat Község Önkormányzata**

Melléklet:

Dozmat
Fiumei utca 26.
9791

-

Tisztelt Polgármester Úr!

Dozmat Község Önkormányzata a D/14-1/2024 levelében kérte, hogy a településrendezési eszközeinek kisléptékű módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

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

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

Tisztelettel:

Láng István



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

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

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

Tárgy: Dozmat településrendezési eszközeinek
11. módosítása részterületre – örökségvédelmi
vélemény környezeti vizsgálat
szükségességének meg-határozásáról
Melléklet: —
Hiv. szám: D/14-1/2024
Ügyintézőjük: Dr. Scheid Eszter

Gombor György polgármester

Dozmat Község Önkormányzata

9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

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

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

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

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

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

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

Örökségvédelmi Osztály

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

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Erről értesül:

1. Címzett – HK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Gombor György polgármester
részére

Dozmat Község Önkormányzata

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

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

Közegészségügyi Osztály 1.

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

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY



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

Dátum:
2024.01.11.

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

Melléklet: -

Címzett
iktatószáma:
D/14-1/2024.

Gombos György
polgármester

Címzett
ügyintézője:
dr. Scheid Eszter

Dozmat Község Önkormányzata
Dozmat
Fiumei utca 26.
9791

Iktatószám:
0404-003/2024

Tisztelt Cím!

Ügyintéző:
Kutschi Virág

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

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

A tervezés során előírt környezeti hatásvizsgálattal kapcsolatban a
településrendezési eszközök készítéséhez szükséges - 2/2005. (I.11.)
Korm.rend. szerinti - állásfoglalást a rendeletben foglaltak alapján nem áll
módunkban kiadni.

Az Igazgatóság nem szerepel az állásfoglalás kiadásra kötelezett, a
rendelet mellékleteiben felsorolt, a környezet védelméért felelős szervek
listájában.

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

Tisztelettel:

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető

A MI VÍZÜGYÜNK



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gombor György Úr

Dozmat község polgármestere

9791 Dozmat,
Fiumei utca 26.

Iktatószám: VA/AF-EO/00623-2/2024.
Ügyintéző: Kelemen Géza
Telefonszám: +36-94-512-992
Hivatkozási szám: D/ 14-1 /2024/ Dozmat Község
Melléklet: -

Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. sorszámu módosítása - véleménykérs környezeti vizsgálat szükségességéről

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

/: Kelemen Géza :/
kijelölt igazgatási szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett (EKEIDR)
2. Irattár



VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

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

Gombor György
polgármester

Dozmat Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

Indokolás:

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

Rendszeresen belvízjárta terület: A területek belvízzel nem veszélyeztetettek.

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

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

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

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

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

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

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

Indokolás:

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

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

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

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

(Hivatali Kapu)

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

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

	A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT	
	Felterjesztette 2024.01.24 09:16	
	Roboz József tü. alez [SK]	

	A DOKUMENTUM SZEMÉLYES ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT	
	Kiadmányozta 2024.01.24 09:40	
	Dr. Bogdár Balázs Lajos nevében Lakatár Gábor tü. ezds	
	Iktatószám: 36800/270-2/2024. ált.	

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/781-2/2024**
Tárgy: **Dozmat község településrendezési
eszközeinek kisléptékű, 11.
sorszámú módosítása. Várható
környezeti hatás jelentőségének
eldöntése.**

Azonosító szám:
Hivatkozási szám: **D/14-1/2024.**
Ügyintéző: **Nógrádi Tamás**
Telefon: **88/550-957**
E-mail: **tamas.nogradi@sztfh.hu**
Mellékletek:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete

9791 Dozmat

Fiumei utca 26.

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

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

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Biró Marcell
elnök
névében és megbízásából

Kertész László
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irattár



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gombor György
polgármester úr részére

Dozmat Község Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/59-2/2024.
Ügyintéző: Takács Petra
Telefonszám: +36307166560
Hivatkozási szám: D/14-1/2024.

Dozmat
Fiumei utca 26.
9791

Tárgy: Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán környezeti értékelés szükségességének egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Dozmat község településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló D/14-1/2024. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2024. január 9-én beérkezett megkeresése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdésének, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 60. § (3) bekezdésének figyelembevételével, a R. 3. mellékletének II. 2. b) pontjában foglaltaknak megfelelően az épített környezet védelmére kiterjedően állásponthoz a következő:

A tervmódosítás célja:

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

A R. 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez a terv,

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) kikéri a R. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A tervezett módosítással érintett ingatlanok műemlékkel, műemléki környezettel nem, a 68945 azonosító számú régészeti lelőhellyel viszont érintettek.

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

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

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

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gombor György
polgármester részére

Dozmat Község Önkormányzata

Iktatószám: VA/KTHF-HO/00157-2/2024.

Ügyintéző: Bertalan Ágnes

Telefonszám: +36 94 504-130

Hivatkozási szám: D/14-1/2024.

Dozmat

Fiumei u. 26.

9791

Tárgy: Településrendezési eszköz módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

dr. Szentiványi Beatrix
osztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gombor György
polgármester részére

Dozmat Község Önkormányzata

Dozmat
Fiumei u. 26.
9791

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

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Gombor György Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

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

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

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet (Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó

különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása) 12. b.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Balaton Tihamér
osztályvezető

TORONYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL



FELSŐCSATÁR



TORONY



DOZMAT

Ügyintéző: Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter

Iktatószám: D/14-20/2024.

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

Dozmat Község Önkormányzata

Dozmat

Fiumei utca 26.

9791

Tisztelt Polgármester Úr!

Dozmat község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 11. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjeként 2024. január 9-én érkezett megkeresésében foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

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

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

Dozmat, 2024.01.26.

Tisztelettel:


Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter
jegyző

Településszerkezeti terv módosításának leírása I.

ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

1.1. Tervi előzmények:

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

A **66/2023. (IX.26.)** számú határozata alapján tervezési feladat volt:

155/2 hrsz-ú, a 155/19 hrsz-ú, a 155/17-155/18 hrsz-ú, a 176/8 hrsz-ú, a 176/5 hrsz-ú, 176/11 hrsz-ú, 176/4 hrsz-ú és a 176/3 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a településrendezési terv módosítását, az ingatlanok korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő sorolása.

1. A tervezés alá vont területeken az alábbi építési övezeti előírásokat javasolja megvizsgálni:
 - a) az előkert minimum 5 m
 - b) a legkisebb kialakítható telek nagysága 1400 m².
 - c) az egy telken elhelyezhető lakás rendeltetés úgy kívánja szabályozni, hogy legfeljebb egy lakóépület létesíthető telkenként, amelyben legfeljebb 2 db lakás helyezhető el.
 - d) A 176/10 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
2. A Dozmat 176/9 hrsz.-ú önkormányzati árok áthelyezésre kerül a Dozmat 181/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan északi teleksávjára, mint új vízgazdálkodási terület.
A Dozmat 176/9 hrsz árok kertvárosias lakóterület besorolást kap.
3. A Dozmat 155/4 hrsz.-ú - 155/12 hrsz.-ú és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanra kiterjedő KSz jelű különleges szabadidős terület (sportolási célú) HÉSz előírásai kiegészülnek, azzal, hogy a tulajdonos vagy használó számára lakás elhelyezhető, illetve a HÉSz-ben a Ke-Sz jelű övezet jele Ksz-re változik az előírások módosítása mellett.
A Ksz jelű területet feltáró Dozmat 154 hrsz.-ú kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik.
4. Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete kijelenti, hogy Dozmat község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, így az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pont szerinti külön döntéséről a Képviselő-testület külön határozatban rendelkezik.

Az Étv. 7.§ (3) bek. e) pont szerinti külön döntés a 19/2025.(II.13.) számú határozattal került megerősítésre.

Az **55/2024.(VI.26.)** számú képviselő-testületi határozat módosította a 66/2023.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. pont c) alpontját:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a beadvány szerinti lakossági kérelemnek helyt adva a Dozmat 155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/11 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő új kertvárosias lakóterületi építési övezetben fekvő építési telkek esetében a 66/2023.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. pont c) alpontját úgy kívánja módosítani, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen elhelyezhető.

A határozatot az 1/2025.(I.23.) számú határozat kiegészítette.

A **76/2023.(XI.22.)** számú határozat alapján, amelyet kiegészített a **18/2025.(II.13.)** számú határozat, a Dozmat 044/4 hrsz ingatlan a településszerkezeti terv és a szabályozási terv összhangjának megteremtése érdekében a szabályozási tervlapon jelölt általános mezőgazdasági terület helyett gazdasági erdőterület kerüljön kijelölésre, összhangban az irányadó településszerkezeti tervvel, ahol gazdasági erdőterület besorolás változatlanul marad.

A **77/2023.(XI.22.)** számú határozat alapján

A Dozmat 048/19 hrsz terület „c” alrészletének gazdasági erdőterületbe sorolt területrészt általános mezőgazdasági területbe kívánja átsorolni.

Dozmat Község Képviselő-testülete 67/2023. (IX.26.) számú határozatában tett eleget az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontjában írtaknak és indokolta az új beépítésre szánt terület kialakítását.

A 36/2025. (IV.28.) számú határozata alapján a 76/2023. (XI.22.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja és egészült ki:

1. Zöldterületi Kompenzáció megvalósítása a Dozmat 181/3 hrsz-ú ingatlanon - falusias lakóterületből kijelölendő zöldterületen valósul meg.
2. A 181/3 hrsz ingatlan építési övezeti besorolása úgy módosul, hogy a meglévő beépítés figyelembevételével és a tervezett változások alapján a beépítési mód szabadonállóról oldalhatárosra változik.
3. A HÉSz telekalakítás szabályai kiegészítésre kerülnek a szabályozási vonal meglévő beépítések vonatkozásában való alkalmazásának eseteire:

„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

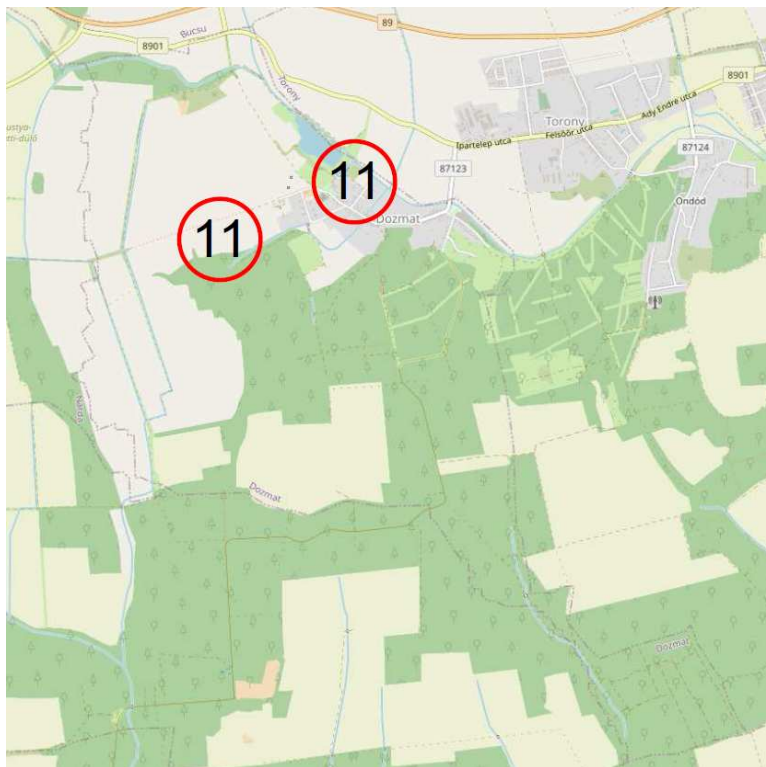
méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”

A képviselő-testület 37/2025. (IV.28.) számú határozata alapján a 20/2025. (II.13.) számú határozatát visszavonta.

Az 55/2025.(VI.30.) számú határozatban a Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete Dozmat Község Településrendezési eszközeinek 11. számú módosításához kiegészítés, hiánypótlás keretében tett Főépítési feljegyzést elfogadta.

Az 56/2025.(VI.30.) számú határozatban döntött a BIA csereterület kijelöléséről.

Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés szerint Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. módosítási eljárása kapcsán a biológiai aktivitási érték fenntartása érdekében a 0103/9 hrsz ingatlan északi részén lévő általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kerül kijelölésre 1,95 ha nagyságban. A terület fásított terület besorolású, természetben akácós erdős területrész, amelyből csak a szükséges nagyságban vettünk most igénybe. Az erdőtervezési körzet jele 23 C.



A tervezési területek - 11. sorszámú módosítások Dozmat közigazgatási területén

Az eljárás az ETÉR-ben 2023. 11. 20-án került megindításra.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén a 2018. évi CXXXIX. törvény (MATRT) 2023. december 29-ei időállapot szerint került figyelembe vételre.

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

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

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

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 11. sorszámú módosításhoz kapcsolódóan 2024. január hónapban eljárást kezdeményezett a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében és megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntését a 15/2024.(II.7.) 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 partnerségi egyeztetésre 2024. október 29. és november 6. között került sor.

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

A partnerségi eljárást a 85/2024.(XI.14.) számú határozat zárta le, ahol is a fenti változásokkal kidolgozott tervezetet véleményezték.

A tervdokumentáció kiegészítésre került a VA/ÁFI/1124-2/2024 iktatószámú hiánypótlási felhívás alapján.

A tervezetet az önkormányzat a 36/2025. (IV.28.) és a 37/2025. (IV.28.) számú határozata alapján újból partnerségi eljárásra bocsátotta 2025. május 14 és május 30. időszakban. A partnerségi eljárást az 50/2025.(VI.03.) számú határozat zárta le.

1.2. Hatályos rendezési tervek

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

Dozmat községre készült és ma is érvényben lévő rendezési tervek:

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

- Dozmat Község Önkormányzata 23/1999.(V.17.) sz. számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el a Településfejlesztési Konceptiót. A településfejlesztési koncepciót a 28/2004.(X.18.) számú határozattal egészítették ki a bányászat tiltásával kapcsolatban. A 31/2012. /V.30./ számú határozattal teljesen új alapokra fektetett koncepciót fogadták a 2012-ben, így a településszerkezeti terv megalapozása biztosított.

Módosítani kell településrendezési eszközöket:

- Településszerkezeti tervet, amelyet a 23/2001.(VI.07.) sz. határozat fogadták el (VASI TÓRUS BT), módosították a 16/2005.(VI.22.) számú, a 31/2012. /V.30./, a

47/2014.(IX.11.), a 48/2016.(VI.23.), a 31/2018.(V.31.) a 69/2019. (X.04.), a 7/2021.(II.3.)
a 65/2022.(IX.14.) és az 58/2024.(VIII.28.) számú határozatok.

- A helyi építési szabályzatot az 5/2001. (VI.07.) számú helyi rendelettel hagyták jóvá (Vasi Tórus Bt) és az 5/2004.(X.19.), a 8/2005.(IV.23.), a 6/2012.(V.31.), a 10/2014.(IX.12.), a 6/2016.(VI.30.), a 6/2017.(VII.11.), a 4/2018.(VI.05.) a 7/2019.(X.07.), az 1/2021.(II.4.), a 11/2022.(IX.15.) és a 10/2024. (VIII.29.) önkormányzati rendeletekkel módosították.

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

A településfejlesztési döntések:

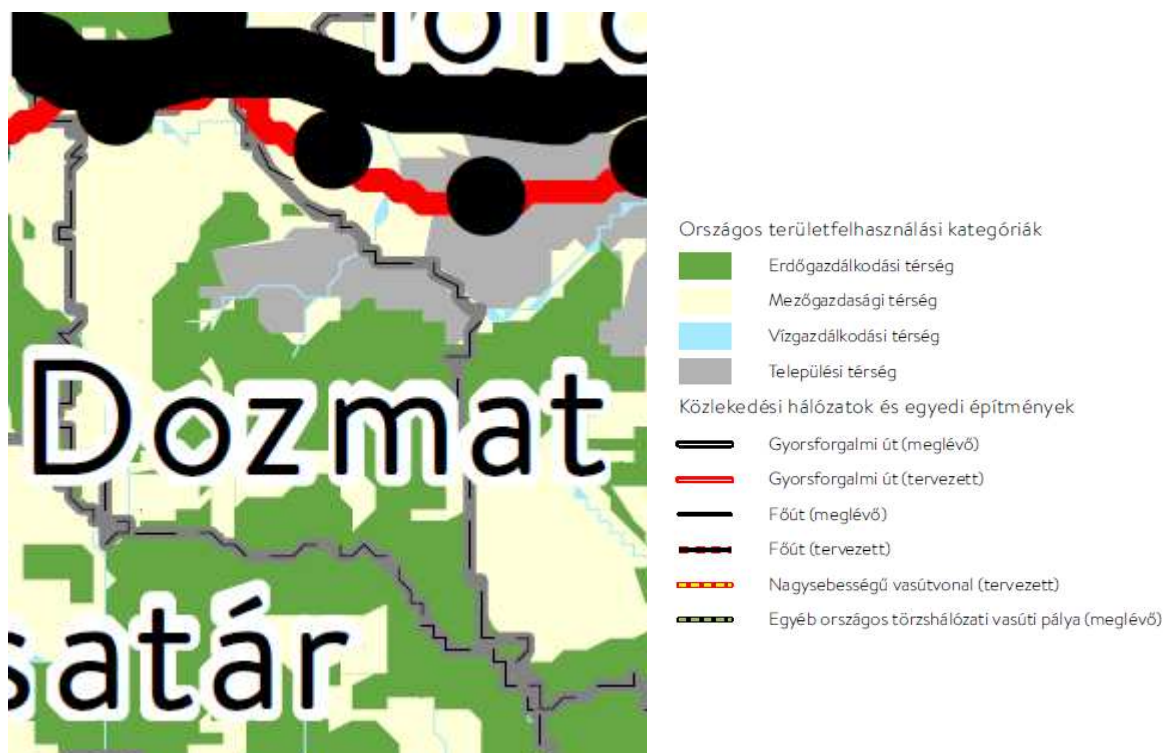
- 66/2023. (IX.26.), 76/2023.(XI.22.), 77/2023.(XI.22.), az 55/2024.(VI.26.) és azt kiegészítő 1/2025.(I.23.), a 18/2025.(II.13.), a 37/2025.(II.13.), az 55/2025.(VI.30.), és az 56/2025.(VI.30.) számú határozattal kerültek elfogadásra.

1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

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

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

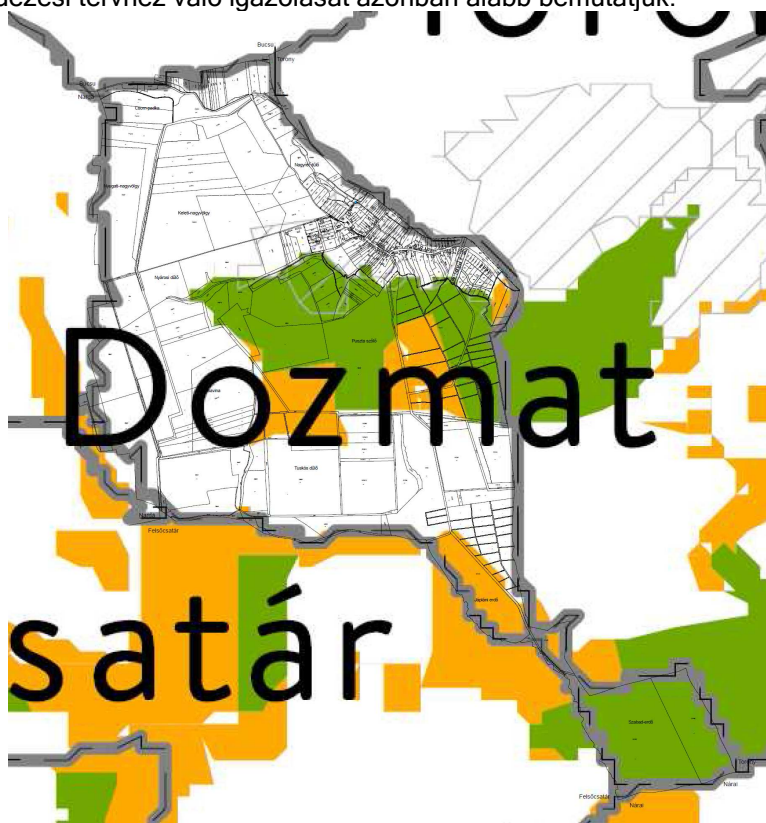


Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet -
Az Ország Szerkezeti terve

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv	Módosított terv (2025.)	településszerkezeti terv
----------------------------------	-----------------------	-----------------------------------	-------------------------	--------------------------

	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	88,29	54,63 ha	61,88	54,63 ha	61,88
Erdőgazdálkodási térség	457,85 ha	377,8 ha	82,51 %	377,8 ha	82,51 %
Mezőgazdasági térség	307,36 ha	403,62 ha	131,31 %	403,62 ha	131,31 %
Vízgazdálkodási térség	0,67 ha	18,05 ha	122 %	18,05 ha	122 %
Teir adat:	854,16	854,1 ha	-	854,1 ha	100

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



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

A község területének északi részét érinti az ökológiai hálózat magterületének övezete. Térségi övezetek közül a 044/4 és 048/19 hrsz tervezési területeket az ökológiai hálózat magterületének övezete érinti.

A tényleges használat szerinti általános mezőgazdasági terület kijelölésének a MATRT előírásai szempontjából akadálya nincsen. Az ökológiai hálózat magterületének övezete 192,48 ha nagyságú, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 100,39 ha-os. Az ökológiai hálózat puffterületének övezete nem érinti Dozmat község közigazgatási területét.

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

2018. évi CXXXIX. tv. „25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

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

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

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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



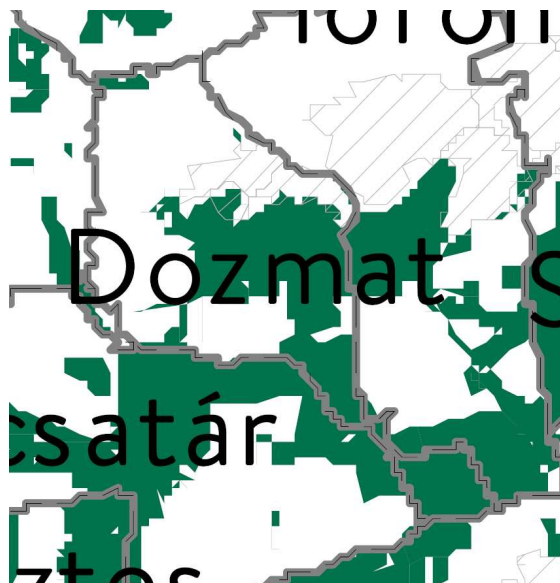
2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

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.

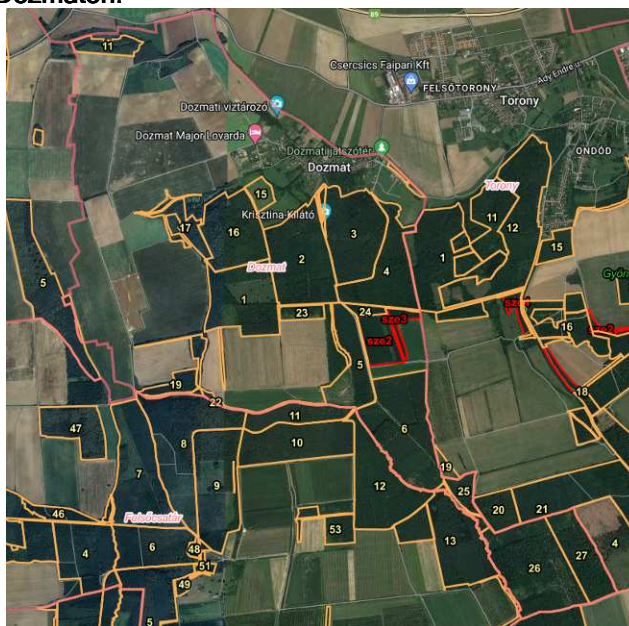
(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”



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 a 0103/9 hrsz esetében érinti, amelyet a biológiai aktivitási értékszámítás során vettünk figyelembe 1,95 ha nagyságú területrészen gazdasági erdőterületként. Az erdők övezetének térségi kiterjedése: 355,15 ha.

Erdőtervezett területek Dozmaton:



A tervezési területek: nem érintik az erdőtervezett területeket

17. Erdők övezete

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

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



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

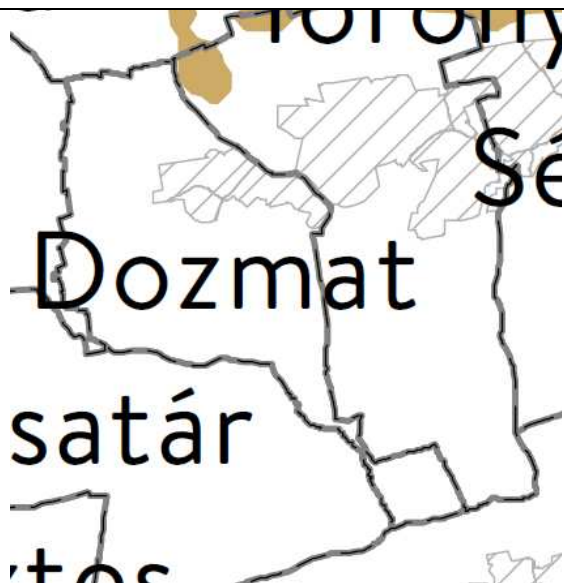
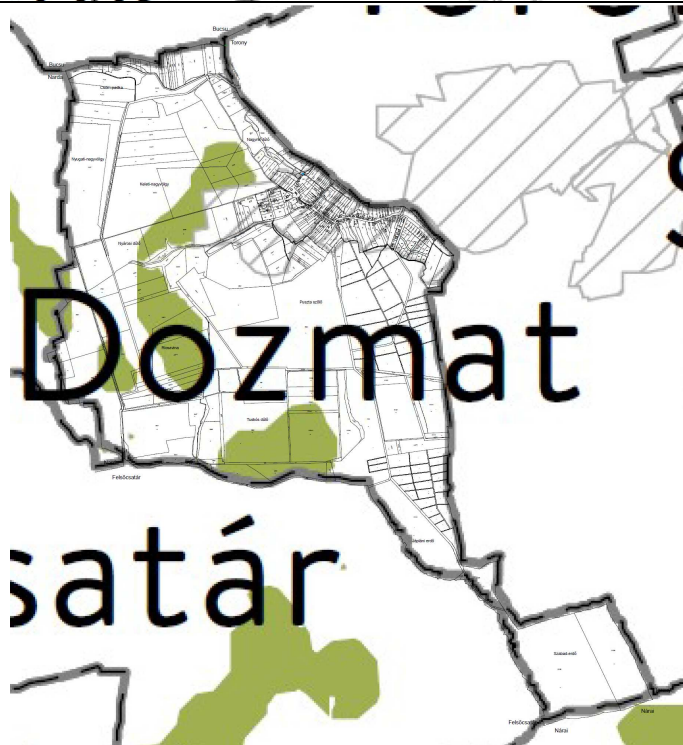
A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.

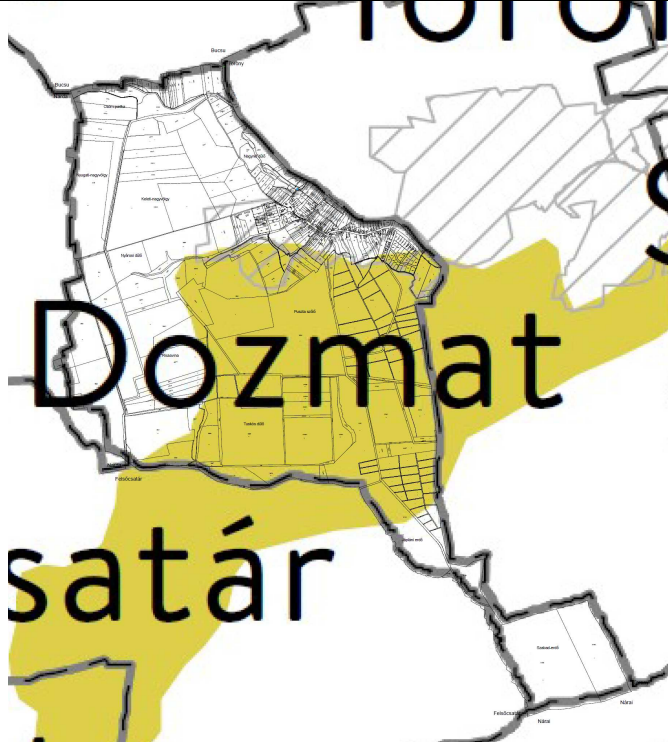


2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

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

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	- ha	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	107,72 ha	

Tájképvédelmi terület övezete	A 044/4, 048/19 és 0103/9 hrsz tervezési területek környezetét érinti.	307,73 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti	-	

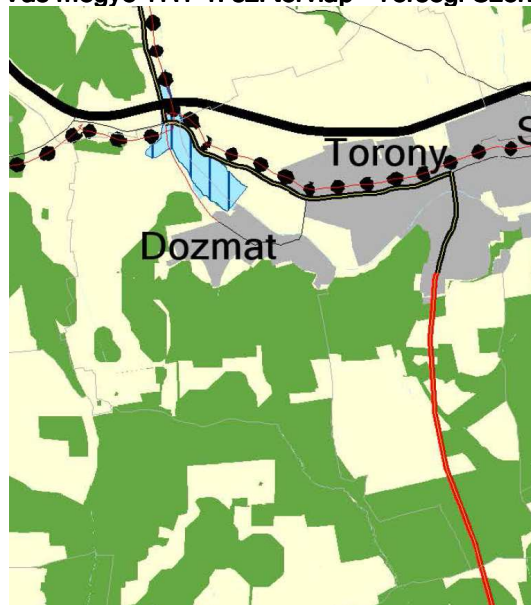
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

1.4. Vas megyei területrendezési tervnek való megfelelés

Vas megye területrendezési terve (Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelete Vas megye területrendezési tervéről) Dozmat község területén az alábbi fejlesztéseket határozza el, illetve figyelembe veendő meglévő-megmaradó állapotot rögzíti:

A) Területrendezési tervlap

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



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei

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

Vas megye térségi szerkezeti terve

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

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

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

1.1. A közúthálózat fő elemei

1.1.4. Mellékutak

1. Meglévő mellékutak

1.157. 87123 j. út Dozmat bek. út

2. Tervezett mellékutak

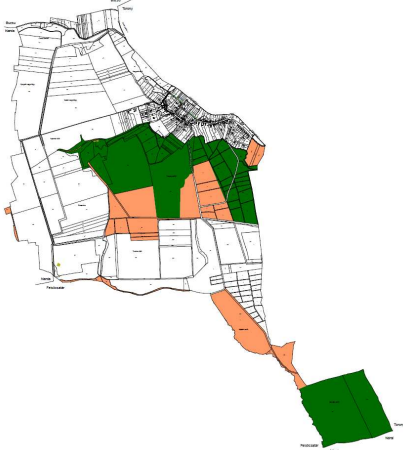
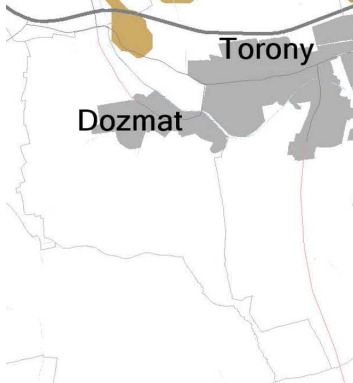
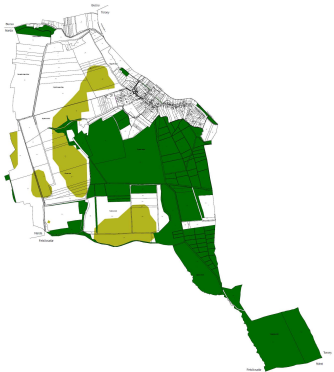
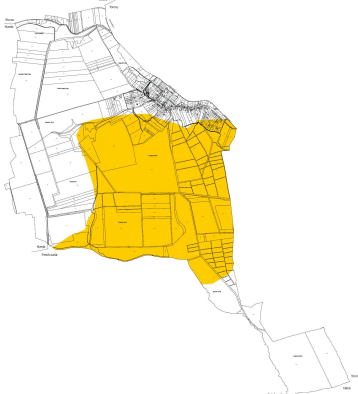
2.3. Dozmat - 8717 j. út

1.11. 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőségek

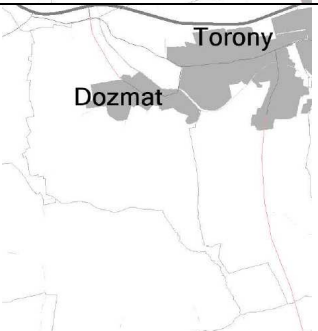
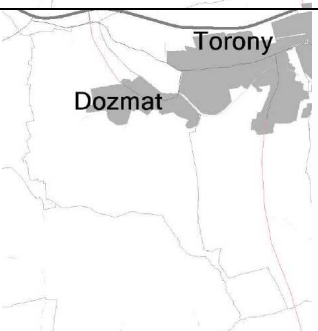
1.11.1. Meglévő 1 millió m³-t meghaladó Dozmati tározó Arany-patak Dozmat, Torony, Bucsú
térfogatú vízkár-elhárítási célú tározók: 1.

Megyei övezetek

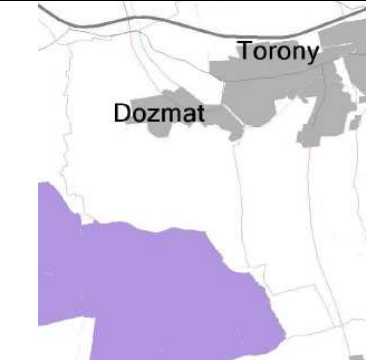
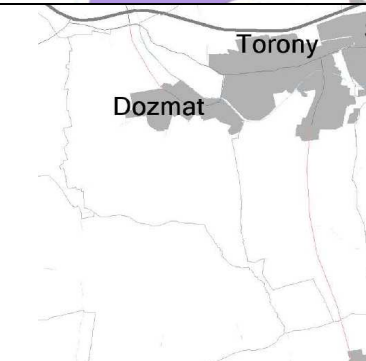
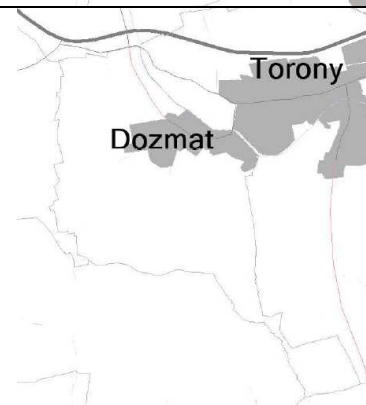
Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

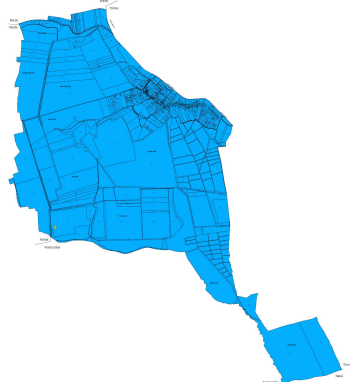
Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (ETÉR téradatak felhasználásával)
Ökológiai hálózati magterület övezet	hálózat	Érinti a 044/4 és 048/19 hrsz tervezési területeket	
Ökológiai hálózati ökológiai folyosó terület övezete	hálózat	Nem érinti	
Ökológiai hálózati puffterület övezete	hálózat	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	termőhelyi szántók	Nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	szántók	Nem érinti	
Erdők övezete		Érinti a 0103/9 hrsz biológiai aktivitási érték számítása során gazdasági erdőterületbe jelölt területrészt	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	javasolt terület	Nem érinti.	
Tájképvédelmi terület övezete	terület	A 044/4, 048/19, 0103/9 hrsz tervezési területek környezetét érinti.	

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

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

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

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

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

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

Térségi övezet határának megadásával:

Ökológiai hálózat magterületének övezet

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó terület övezete

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete

Előírásnak való megfeleléssel

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete.

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

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

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

II. Településfejlesztés, területfelhasználás

2.1. Új kertvárosias lakóterület kialakítása

Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete 66/2023. (IX.26.) számú határozatában támogatta a Dozmat 155/2 hrsz-ú, a 155/19 hrsz-ú, a 155/17-155/18 hrsz-ú, a 176/8 hrsz-ú, a 176/5 hrsz-ú, 176/11 hrsz-ú, 176/4 hrsz-ú és a 176/3 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a településrendezési terv módosítását, az ingatlanok korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő sorolásával.

Az 55/2024.(VI.26.) számú képviselő-testületi határozat módosította a 66/2023.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. pont c) alpontját:

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a beadvány szerinti lakossági kérelemnek helyt adva a Dozmat 155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/11 hrsz-ú ingatlanjaira kiterjedő új kertvárosias lakóterületi építési övezetben fekvő építési telkek esetében a 66/2023.(IX.26.) számú képviselő-testületi határozat 2. pont c) alpontját úgy kívánja módosítani, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen elhelyezhető.

A tervezett területfelhasználás nyugatról és északról falusias lakóterület, északról korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület, délről falusias lakóterület határolja.

A módosítás során a cél a korábbi telekfelosztás részleges átalakítása mellett új építési telkek kialakítása, olyan, a községben nem található kertvárosias lakóterület céljára, amelyek nagy telkes - legalább 1400 m²-es telekméretben legfeljebb egy épületben legfeljebb 1 db lakást tartalmazó épület elhelyezését teszi lehetővé. A területen sem erdőgazdálkodási, sem mezőgazdálkodási építmények nem helyezhetők el, ami cél is volt tekintve az Arany-patak közelségére és arra a tényre, hogy falusias lakóterület kialakult használattal a település többi részén elérhető. Ebben a tömbben a használtok tartására szolgáló építményeket nem kívánt az önkormányzat engedélyezni, amit a kertvárosias jellegű beépítéssel is hangsúlyozott.

A Bolygó-patak besorolása nem változik. A Bolygó-pataktól délre a rendezettebb telekosztás kialakítását szolgálja a 176/9 hrsz ingatlanon lévő vízgazdálkodási terület áthelyezése a 181/3 hrsz ingatlan nyugati oldalára. ez azt jelenti, hogy a jelenlegi 176/9 hrsz árok, ami csak részben tölti be a feladatát és eliszapolódott kiváltásra és új nyomvonalra kerül kicsit dél-keletebbre az eredeti helyétől.

A módosítás során a jelenleg keskeny, egynyomon járható 0176/10 hrsz út kiszélesítésre kerül 12 m-re, amely a kertvárosias lakóterület feltárását és a közműhálózat kiépítését biztosítani tudja majd.

A Bolygó-pataktól északra fekvő tömbben a 175 hrsz út biztosítja a területek megközelítését, és mivel itt csak legfeljebb 3 építési telek alakul ki a meglévő - részben burkolt útról jelentősebb beavatkozás nélkül megközelíthetők lesznek. Kisebb közlekedési terület kijelölésére a 155/18 hrsz telket érintő un. lesarkítással kerül csak sor.

Mivel az Arany-patak mentén nem volt cél a mező- és erdőgazdálkodást szolgáló építmények elhelyezése és ez a zóna egyben átmenti építési zóna is lesz a külterület felé, így kertvárosias lakóterület kijelölése indokolt volt Nem volt cél ebben a tömbben a lakóépületen kívül gazdasági funkciókat és tevékenységet elhelyezésének támogatása.

A 155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/11 hrsz ingatlanokat érintő új kertvárosias lakóterület javasolt építési övezeti előírása, a HÉSz új 8/A.§-al egészül ki:

„(1) A kertvárosias építési övezetben az OTÉK 13. §-a szerinti építmények helyezhetők el úgy, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen elhelyezhető.

(2) Az Lke-O-30-4,5-1400 kertvárosias építési övezeti előírás:

- a) beépítés módja: oldalhatáron álló*
- b) előkert: minimum 5,0 m*
- c) oldalkert: 4,0 m*
- d) a kialakítható minimális telek terület: 1400 m², a kialakult telkek beépíthetőek.*
- e) a megengedett legnagyobb beépítési %: 30 %*

f) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.

(3) Az új épületek létesítése esetén az épületek padlóvonal szintjét a Dozmati tározó által csillapított mértékadó árvízszint fölött legalább 50 cm-rel kell meghatározni."

A változás érdekében kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre:

- a) korlátozott használatú mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 1,8117 ha nagyságú földrészlet.
- b) vízgazdálkodási területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 683 m² nagyságú területen a 176/9 hrsz ingatlanon
- c) vízgazdálkodási területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 100 m² nagyságú területen a 155/17-19 hrsz ingatlanokon.

Közlekedési terület kijelölése

- a) falusias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 181/3, 181/1 hrsz területen 760 m² nagyságban
- b) korlátozott használatú mezőgazdasági területből közlekedési terület kerül kijelölésre a 176/8-11 hrsz telkekből a 176/10 hrsz útmentén 631 m² nagyságban.
- b) korlátozott használatú mezőgazdasági területből közlekedési terület kerül kijelölésre a 155/18 hrsz telkekből a 175 hrsz útmentén 8 m² nagyságban.
- d) vízgazdálkodási területből közlekedési terület kerül kijelölésre a 176/8-11 hrsz telkekből a 176/9 hrsz árok mentén 29 m² nagyságban.

Vízgazdálkodási terület kijelölése

- a) falusias lakóterületből vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre a 181/3 hrsz telek északnyugati oldalán mentén 453 m² nagyságban.

A 2023. december 29-én hatályos 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban MATrT): 12. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet - kertvárosias lakóterület kijelölése - a következő szempontok mérlegelése alapján került sor:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, az délről és nyugatról körülvéshi;
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős területe erre a célra nincsen Dozmat községnek.

Az új beépítésre szánt terület kijelölését a képviselő-testület a 19/2025.(II.13.) számú határozatában támogatta. Az új beépítésre szánt terület kijelölését az alábbiak indokolják:

- Az ingatlanok szervesen illeszkednek az ingatlanokkal szemközt elhelyezkedő lakóövezethez.
- A területeken megvalósítani tervezett építési telek kialakítása lehetőségeket nyújt otthonteremtés és munkahelyteremtés feltételeinek elősegítésére.
- A település fiatalos népességi mutatóinak megőrzése és fenntartása az önkormányzat kiemelt célja.

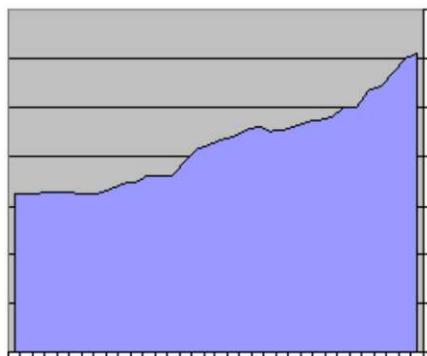
A község 2001-ben és 2011-ben jelentősebben bővített, megváltozott fejlesztései elképzelései során kijelölt lakóterületei felhasználásra kerültek:

- A magánberuházásban kialakított Kárpáti tér beépült.
- Az önkormányzat által kialakított és értékesített Kilátó utca, Regőc-köz, Tölgyfa utca 2 építési telek kivételével beépült az eredeti 30 db építési telekből.
- A Lovas utcában már csak 5 telek nem épült be az eredeti felosztás szerinti 18 db telekből.
- A Pagony utca 5 építési telkéből 1 lakóépült létesítése befejeződött, 4 építése folyamatban van.
- A Fiumei utca, Pinkafői utca, Szabadság utca történelmi beépítései között üresen álló ház nem található, azokat a falu iránt érdeklődő és elkötelezett vásárlók birtokba vették.

További indok, hogy az Arany-patak menti területek beépítését eddig az időszakos árvízi elöntés akadályozta, amelyet a Dozmati víztározó átadása orvosolt. A belterületi, kivett, közműkapcsolattal is rendelkező vagy ellátható terület a falu központjában helyezkedik el, a szomszédos orvosi rendelő, önkormányzati hivatal és buszfordulóval.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a kertvárosias lakóterület kijelölése indokolt és a valós igényeket belterületen kielégíteni tudó fejlesztése lesz a településnek.

A községben a lakások száma 1990 és 2024 között szinte megduplázódott (65 db-ról 125 db-ra). A változását alátámasztja a KSH lakásépítésekre és lakónépességre vonatkozó alábbi diagramm és a hozzá tartozó adatsora:



Lakásépítések számának alakulása 1990-2024.

Időpont	Lakónépesség	Lakások száma
2024.01.01.	337	125
2023.01.01.	312	122
2022.10.01. (a népszámlálás időpontjában)	299	120
2021.01.01.	272	114
2020.01.01.	272	109
2019.01.01.	260	107
2018.01.01.	251	100
2017.01.01.	247	100
2016.01.01.	233	96
2015.01.01.	231	95
2014.01.01.	222	94
2013.01.01.	225	92
2012.01.01.	224	91
2011.10.01. (a népszámlálás időpontjában)	221	90
2010.01.01.	232	92
2009.01.01.	232	91
2008.01.01.	215	88
2007.01.01.	222	87
2006.01.01.	208	85
2005.01.01.	202	83
2004.01.01.	187	78
2003.01.01.	179	72
2002.01.01.	185	72
2001.02.01. (a népszámlálás időpontjában)	186	72
2000.01.01.	160	70
1999.01.01.	154	69
1998.01.01.	152	67

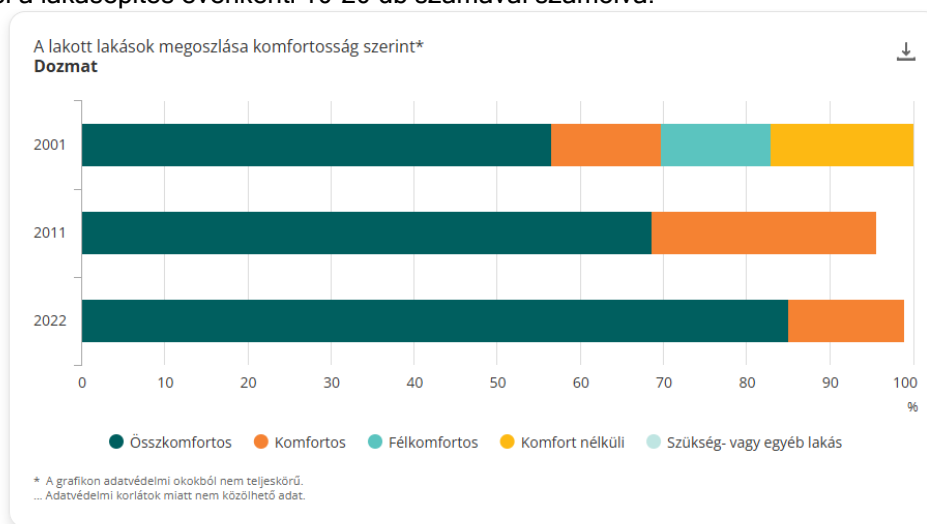
Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

Időpont	Lakónépesség	Lakások száma
1997.01.01.	141	65
1996.01.01.	143	65
1995.01.01.	142	65
1994.01.01.	142	66
1993.01.01.	138	66
1992.01.01.	139	65
1991.01.01.	146	65
1990.01.01. (a népszámlálás időpontjában)	173	65

Dozmat a Szombathelyi agglomerációban helyezkedik el. Népessége dinamikusan növekszik: 2000-ben 160 fő élt 70 lakásban, míg 2024-ben 337 fő él már itt és 125 db otthon található.

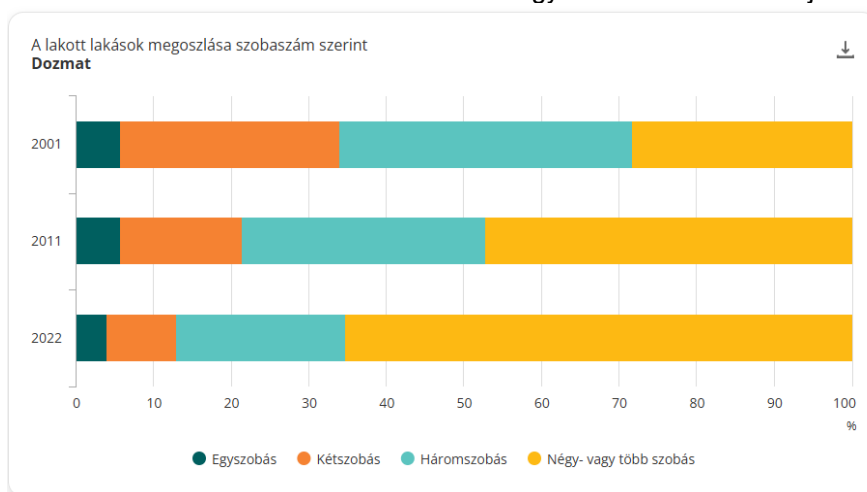
A folyamat nem csak az új telkek iránti keresletben mutatkozott meg, hanem a régi lakóházak felvásárlásában és átalakításában is. Ezt szemlélteti a következő ábra, amely mutatja, hogy eltűntek a komfort nélküli és félkomfortos otthonok a településen és az összkomfortos lakások aránya 85 %-ra emelkedett a korábbi 55 %-ról.

Jelenleg az üresen álló építési telkek száma 12 db, amely az évvégéig felhasználásra is kerülnek figyelemmel a lakásépítés évenkénti 10-20 db számával számolva.



Népszámlálás 2022, KSH

A lakások szobaszám szerinti megoszlása is drámaian átalakult, az agglomerációs beköltözés hajtotta lakásépítés hatására a szobaszámok 65 %-ban már a 4 vagy többszabás lakások javára módosult



Népszámlálás 2022, KSH

A népességnövekedés kiszolgálását a körjegyzőség és közvetlenül 1 km-re található Toronyi Gazdag Gyula Általános Iskola, a Toronyi Csicsergő Óvoda, illetve a közelmúltban átadott Sé községben lévő

Séi Mesevilág Óvoda és a Szombathely Megyei Jogú Város területén működő nevelési és oktatási célú intézmények szolgálják ki.

A kertvárosias lakóterület kijelölésével egyetemben új beépítésre szánt terület is létrejön, miközben megszűnik 0,0624 ha nagyságban falusias lakóterület és a 0,1345 ha nagyságban különleges szabadidős terület.

Az új beépítésre szánt területe 1,89 ha nagyságú lesz. A 2023. december 29-én hatályos MATRT 12.§ (3) bekezdése alapján számított 5 %-os zöldterület nagysága 945 m². A zöldterület részére a 181/3 hrsz ingatlanon kerül sor új zöldterület kijelölésére, összhangban a 36/2025. (IV.28.) számú határozattal.

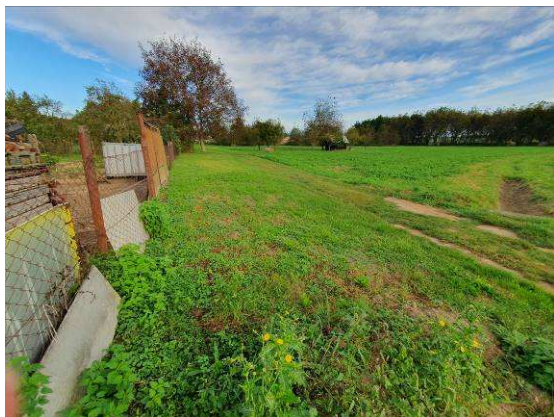
A zöldterület megközelítése érdekében a 181/1 hrsz út nyomvonalát felhasználva és azt 8 m-re szélesítve új közlekedési terület jön létre.

Annak érdekében, hogy az új zöldterület, az új közlekedési terület és a meglévő beépítéssel bíró 181/3 hrsz falusias lakóterületben maradó részét érintő telekalakítás - azaz a rendezett telek - létrejöhesse javasoltuk a HÉSZ kiegészítését a HÉSZ telekalakítás szabályai kiegészítésre kerülnek a szabályozási vonal meglévő beépítések vonatkozásában való alkalmazásának esetköreire.

A helyi építési szabályzat kiegészül a telekalakításokat elősegítő, a rendezett telek kialakulását biztosító előírással:

„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.”





176/10 hrsz út fényképei



A 176/9 hrsz árok fényképe és az új levezető árok (részben fedett árok) helyének fényképe a 181/3 hrsz-en





A 176/8 és 176/11 hrsz közötti tömb fényképei



155/2, 155/17, 155/18, 155/19 hrsz ingatlanok fényképei

Az Arany-patak mentén, illetve a Bolygó-patak mentén a 83/2014. (III.14.) korm. rendelet - a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról - szerinti 6 m parti sávot kell figyelembe venni.

Árvízvédelem:

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

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

Az Országos Vízügyi Főigazgatóság és a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság által alkotott konzorcium a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program (KEHOP) keretében valósítja meg a „Szombathely és a környező települések árvízi védelmét szolgáló dozmati víztározó megépítése” című. KEHOP-1.5.0-15-2016-00008 azonosítószámú kiemelt projektet.

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

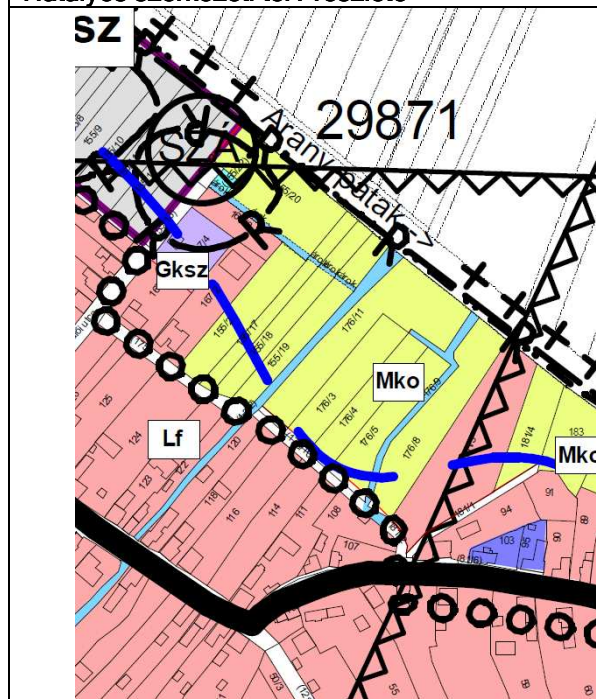
Az új épületek esetén javasolt az új épületek tervezésénél továbbra is az épületek padlóvonal szintjének kiemelése, a Dozmati tározó által csillapított mértékadó árvízszint fölé 50 cm-rel.

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

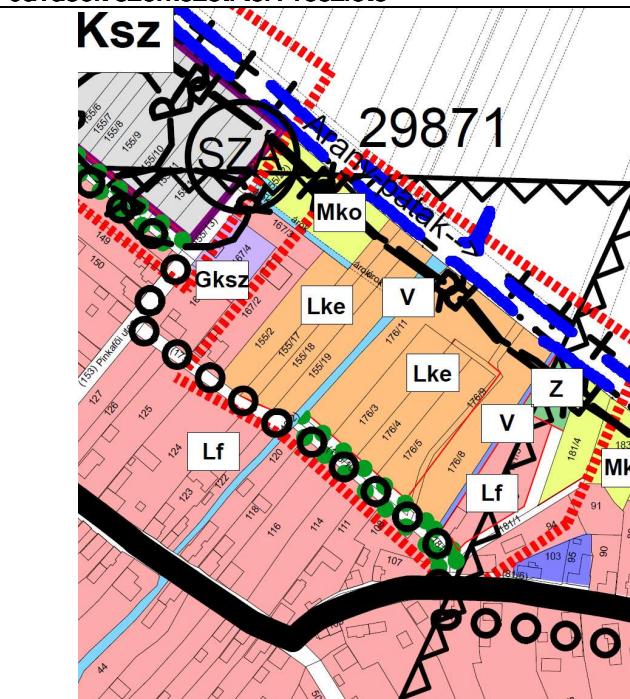
(részlet, forrás: Nyudu VIZIG 1007-006/2022 iktatószámú és 2022.12.12-én kelt levele)

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

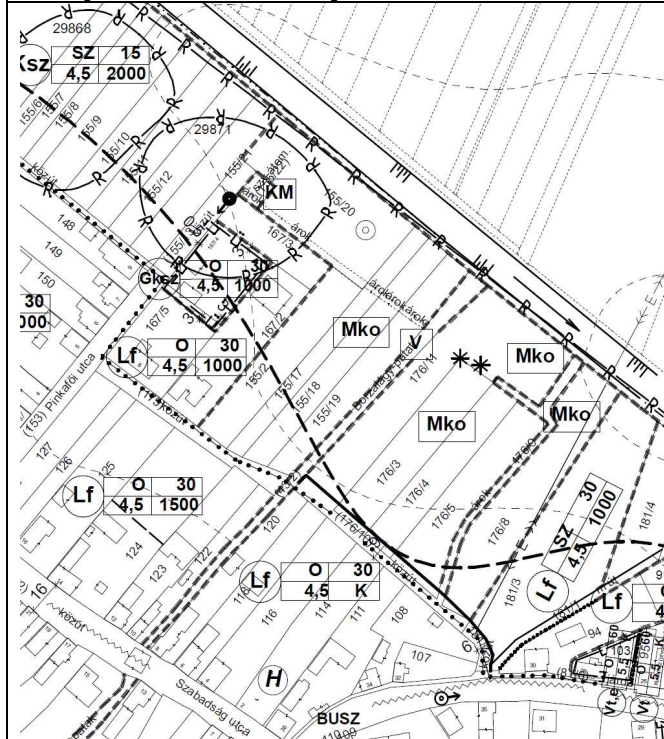
Hatályos szerkezeti terv részlete



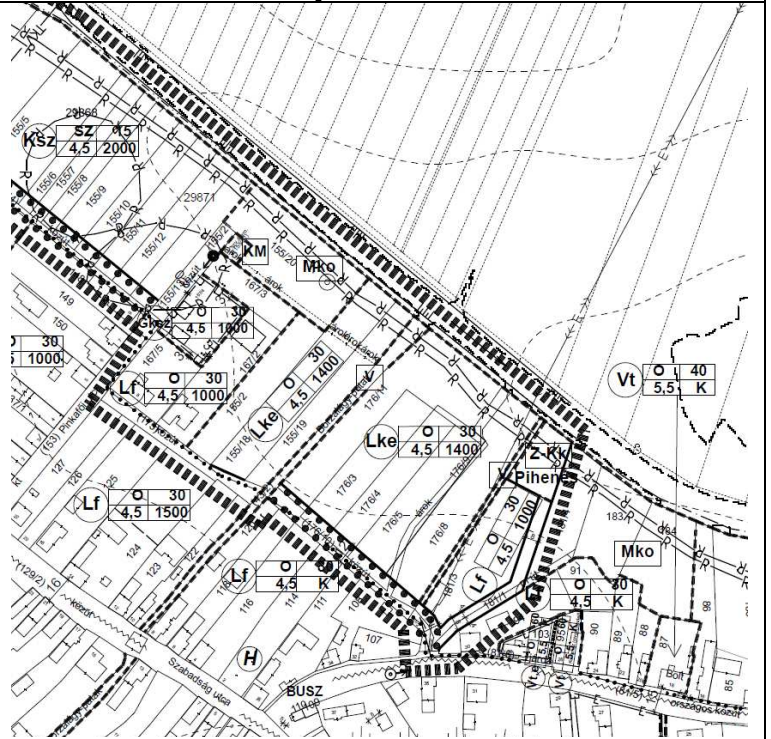
Javasolt szerkezeti terv részlete



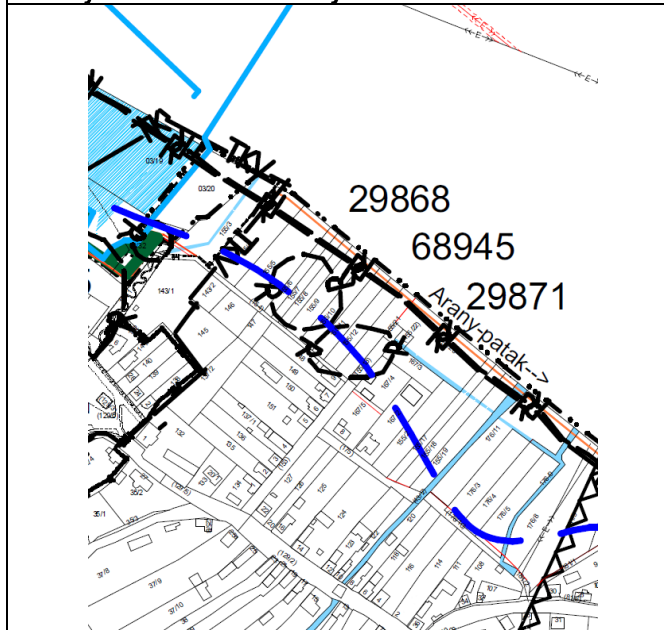
Hatályos Belterület szabályozási terv részlete



Javasolt Belterület szabályozási terv részlete



Hatályos Kültérület szabályozási terv részlete



Javasolt Kültérület szabályozási terv részlete



Területi mérleg az új kertvárosias lakóterület és a különleges szabadidős területeket érintő területfelhasználás változásokról			
Területfelhasználás	Jelenlegi területfelhasználás (ha)	Tervezett területfelhasználás (ha)	Változás mértéke (ha)
Lf Falusias lakóterület	35,632 ha	35,3538	-0,2782 ha (-0,0624 -0,0453 -0,076 -0,0945 ha)
Lke Kertvárosias	- ha	1.89 ha	+1.89 ha

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

lakóterület			(+1,8117 +0,0683 +0,01)
Ksz Különleges szabadidős terület	2,1139 ha	1,9794 ha	-0,1345
Mko mezőgazdasági terület	16,959 ha	15,0834 ha	<u>-1.8756 ha</u> (-1,8117 -0,0631 -0,0008)
Eg gazdasági erdőterület	326,7171ha	326,7171 ha	<u>+1,95 ha</u> <u>-1,95 ha</u> +/- 0
Má általános mezőgazdasági terület	403,62 ha	405,892 ha	<u>+1,95 ha</u>
Közlekedési terület	13,23 ha	13,7257 ha	<u>+0,2773 ha</u> (+0,0631 +0,0008 +0,076 +0,0029 +0,1345)
Z Zöldterület	1,77 ha	1,8645 ha	+0,0945 ha
V Vízgazdálkodási terület	18,05 ha	18,0141 ha	-0,0359 ha -0,0783 -0,0029 +0,0453
Összesen:			+/- 0

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár zöldterület és erdőterület megszüntetésével.

Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. Dozmat község belterülete jelenleg is rásimul a közigazgatási terület északkeleti oldalára, azonban attól Torony község belterülete legalább 650 -700 m-re helyezkedik el.

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére úgy került sor, hogy a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt terület.

A területi mérleg alapján a beépítésre szánt területek nagysága növekedett 1,89 ha-ral. Jelenleg kertvárosias lakóterület nincsen a településen kijelölve és nincsen olyan lakóterület szabályozva, amely hasonló jellegű területhasználatot és beépítettséget eredményezne. A kialakult településrészekben a falusias lakóterület és a falusias lakóterülethez tartozó kert és udvarhasználat jellemző a lakófunkciójú épületeken kívül elhelyezett gazdasági épületekkel, állattartó, mezőgazdasági és erdőgazdálkodást szolgáló beépítésekkel.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése mezőgazdasági területbe sorolt, ingatlan-nyilvántartás szempontjából kivett belterületek, a településrendezési eszközök szerint viszont korlátozott használatú mezőgazdasági terület megszüntetésével

A 155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/11 hrsz tervezett kertvárosias lakóterület kijelölése Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területből kerülnek igénybevétele.

Az ingatlanok korábban azért kerültek belterületi korlátozott használatú mezőgazdasági területbe besorolásra, mert az Arany-patak árvízi elöntésével veszélyeztetett területként nem lettek volna beépíthetőek. A Dozmati árvízszint csökkentő tározó elkészültével a terület mentesült az árvizektől és mint kivett belterületi ingatlanok beépíthetővé váltak.

A MATRT 12.§ (3) bekezdése alapján arra alkalmas saját terület hiányában új zöldterület kerül kijelölésre a 181/3 hrsz ingatlanon falusias lakóterületbe sorolt területrészen, amely kapcsolódik a kijelölésre kerülő kertvárosias lakóterülethez és Arany-patak menti zöldfolyosóhoz.

A kertvárosias lakóterület kijelölésével egyetemben új beépítésre szánt terület is létrejön, miközben megszűnik 0,0624 ha nagyságban falusias lakóterület és a 0,1345 ha nagyságban különleges szabadidős terület, ezeket azonban nem vettük figyelembe a számítás további szakaszában.

Az új beépítésre szánt terület nagysága 1,89 ha nagyságú lesz. A 2023. december 29-én hatályos MATRT 12.§ (3) bekezdése alapján számított 5 %-os zöldterület nagysága 945 m². A zöldterület részére a 181/3 hrsz ingatlanon kerül sor új zöldterület kijelölésére. A terület közvetlenül határos lesz az új kertvárosias lakóterülettel, az Arany-patak közcélú vízfolyással, a kialakult és bővítésre kerülő úthálózat, a kialakult telkek beépíthetőségének biztosítása mellett olyan terület, amely alkalmas ekkora zöldterület elhelyezésére közterületi megközelítés biztosítása mellett. A zöldterület megközelítésére új közlekedési terület kerül kijelölésre 8 m szabályozási szélességgel, részben felhasználva a 181/1 hrsz magánutat is.

A zöldterület alkalmas lehet a pihenés és testedzés céljára is kialakítására, amely fekvésénél fogva kedvező elhelyezkedéssel bír.

A 181/3 hrsz falusias építési övezetben fekvő telek hatályos építési övezeti jele Lf-SZ-30-4,5-1000, ahol a beépítési mód szabadonálló. A javasolt új területfelhasználások és azzal összhangban kijelölésre kerülő építési övezet / övezet határok, szabályozási vonal alapján az ott kialakult beépítés oldalhatáros beépítési módnak felel meg, ezért javasolt új építési övezeti jel szerinti szabályozása: jele Lf-O-30-4,5-1000, ahol a beépítési mód oldalhatáron állóra változik. Az építési övezeti jelet a HÉSZ 3. melléklet 4. sora tartalmazza.

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

„Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás:

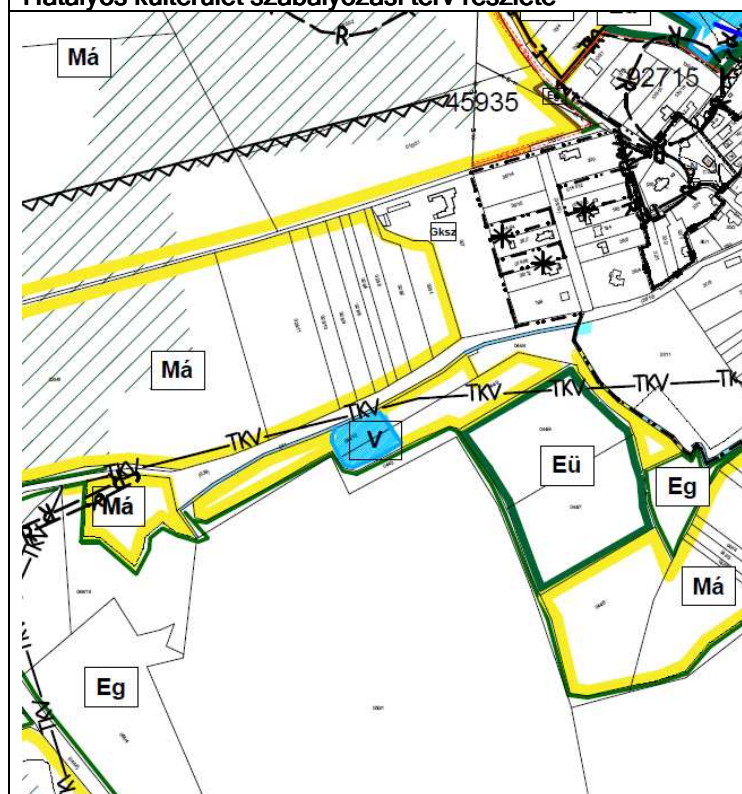
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Terület felhasználás	beépítési mód	Maximális építménymagasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	sztintterület sűrűség telekre	Előkert	Oldalkertre vonatkozó szabályok
2.	Lf	O	4,5	K*	kialakult (új 14 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,0 m
3.	Lf	O	4,5	900(K)**	kialakult (új 16 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6,0 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,0 m
4.	Lf	O	4,5	1000	kialakult (új 16 m)	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	6,0 m, de 16 m-nél keskenyebb telkek esetén kialakult vagy 4,5 m
5.	Lf	SZ	4,5	800	16	30	40	0,5	5,0 vagy legalább 5 m	3,0 m
6.	Lf	SZ	4,5	900	16	30	40	0,5	Kialakult vagy 5 m	3,0 m
7.	Lf	SZ	4,5	1000	16	30	40	0,5	5 m	3,0 m
8.	Lf	SZ	4,5	1200	16	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m
9.	Lf	SZ	4,5	5000	20	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m
10.	Lf1	SZ	4,5	1800	30	30	50	0,5	35 m	5-15 m
11.	Lf2	SZ	4,5	1500	20	20	50	0,5	szab terv szerint	legalább 5 m
12.	Lf3	SZ	4,5	1200	16	30	40	0,5	Legalább 5 m	3,0 m

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

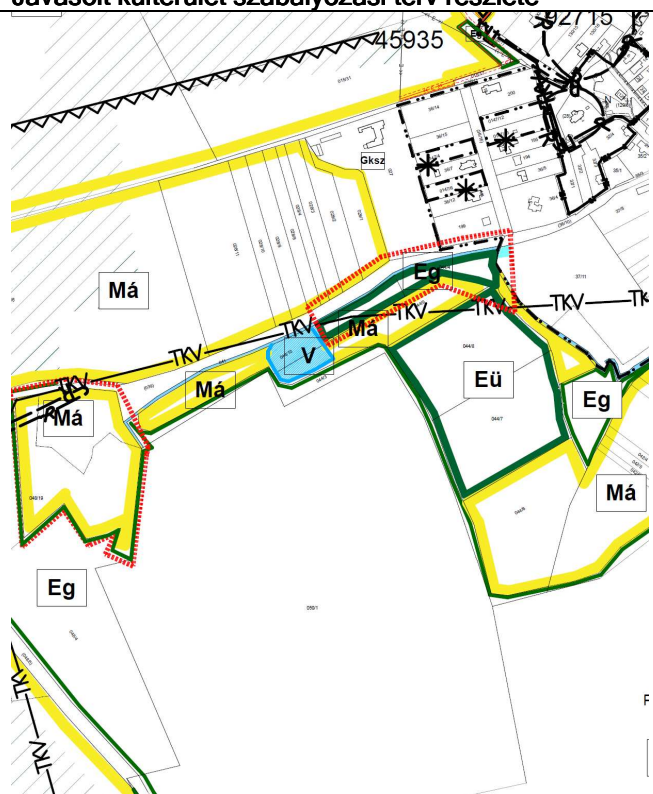
**900(K) az övezeti előírásnál kisebb telkek továbbra is építési telkeknek minősülnek . ”

A belterület szabályozási tervről törlésre kerülnek a külterületi szabályozási terven jelölt „Má” és „Eg” jelű övezetek. A 044/4 hrsz nyugati felének esetében és részben és részben a 044/10 hrsz keleti részén a hatályos külterületi-, és belterületi szabályozási tervlapok ellentmondása, illetve bizonytalansága miatt a szerkezeti tervlap területfelhasználása az irányadó. Ezért a hatályos

Hatályos külterület szabályozási terv részlete



Javasolt külterület szabályozási terv részlete



2.2.A Ksz jelű különleges szabadidős terület építési övezeti előírásainak kiegészítése

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

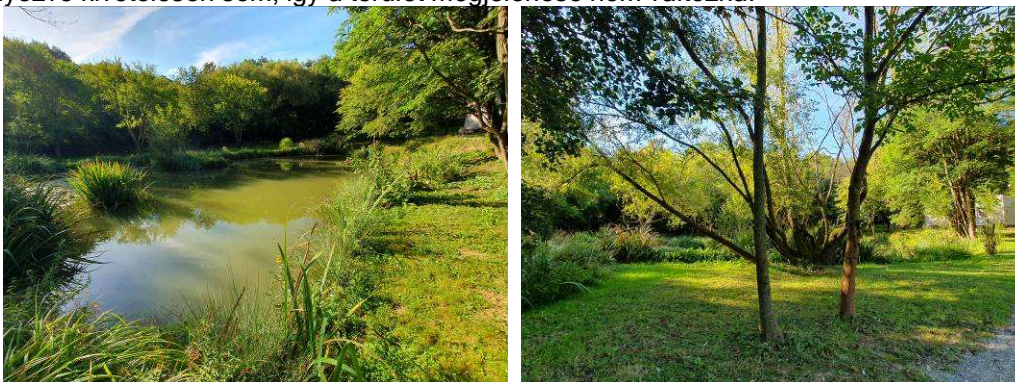
A Ksz építési övezetben elhelyezhető rendeltetések a sport, szabadidő, a turizmus, lovasturizmus, szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, a fő funkcióval közös épületben tulajdonos vagy használó számára legfeljebb telkenként 1 darab lakás helyezhető el.

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

A Ksz jelű területet feltáró 154 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik. A változás során különleges szabadidős területből közlekedési terület kerül kijelölésre 1345 m² nagyságban a 184 hrsz út kiszélesítése érdekében.

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

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



03/20 és 155/3 hrsz fényképei

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az (3) bekezdés b.) pontja szerinti területfelhasználási egységben a terület építési használatának kötelezően az alábbi követelményeket kell betartani:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) beépítettség legnagyobb mértéke: 15%
- c) megengedett építmény magasság: + 4,50m
- d) a területet minimálisan részleges közművel kell ellátni
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%

- f) megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 2,0
- g) minimális telekterület mérete: 2000 m²
- h) a terület övezeti jele: Ksz -SZ-15-4,50-2000
- i) A Ksz jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetések a sport, szabadidő, a turizmus, lovasturizmus, szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, a 03/20 hrsz és 155/3 hrsz ingatlanok kivételével a fő funkcióval közös épületben tulajdonos vagy használó számára legfeljebb telkenként 1 darab lakás.
- j) Az új épületek létesítése esetén az épületek padlóvonal szintjét a Dozmati tározó által csillapított mértékadó árvízszint fölött legalább 50 cm-rel kell meghatározni.”

Árvízvédelem:

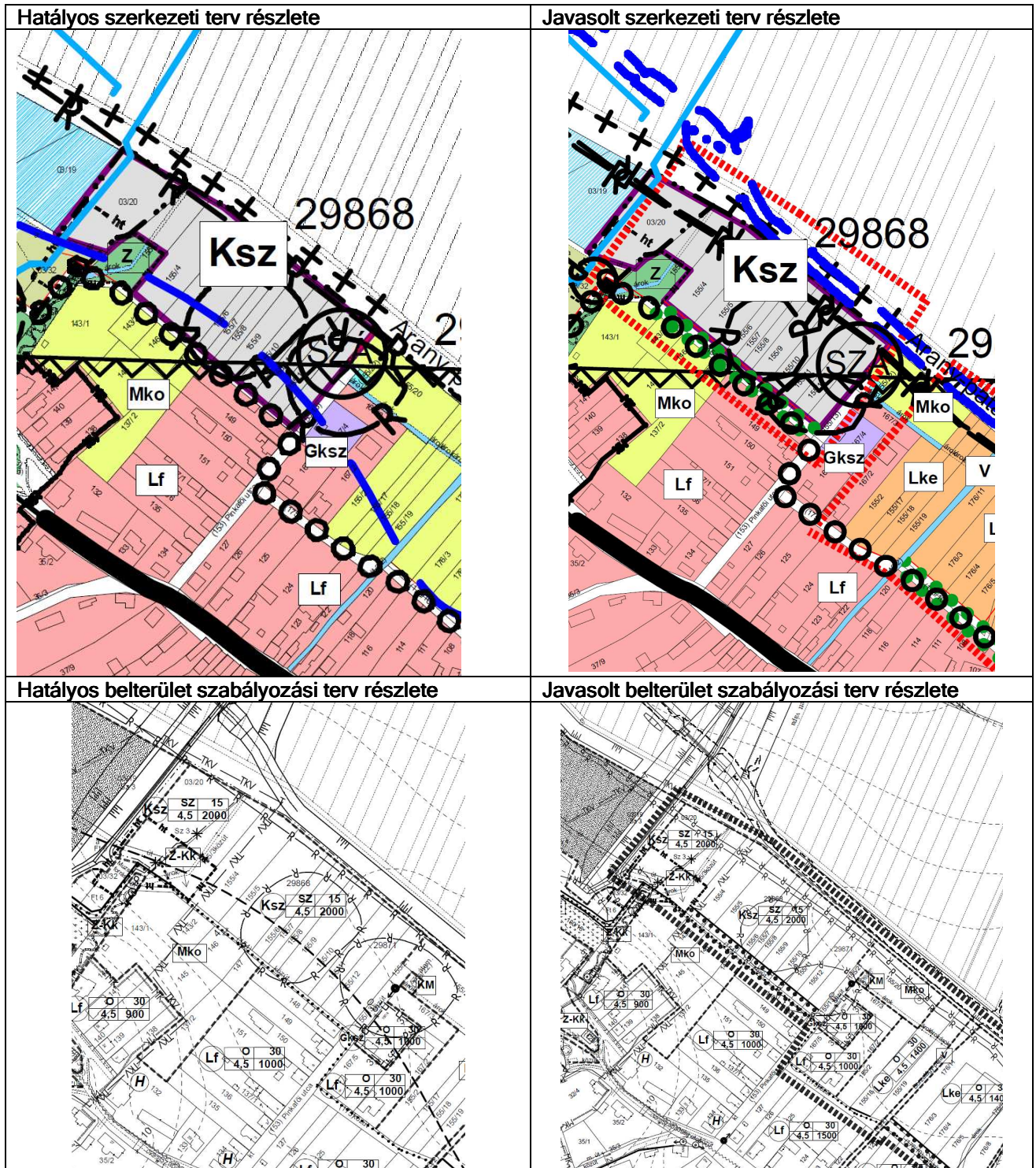
A dozmati Arany-patak menti, korábbi mértékadó árvízi elöntéssel veszélyeztett területét az elkészült Dozmati árvízcsúcs-csökkentő tározó védi.

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

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

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

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



2.3. A 048/19 hrsz ingatlan „c” alrészletének általános mezőgazdasági területbe sorolása

A 77/2023.(XI.22.) számú határozat alapján a Dozmat 048/19 hrsz terület „c” alrészletének gazdasági erdőterületbe sorolt területrészt általános mezőgazdasági területbe kívánja átsorolni.

A változás oka és célja:

Mivel mezőgazdasági tevékenységem legeltető állattartást jelent, ezért az állomány egész éven át tartó takarmányozásához szükségem lenne újabb legelőterület kialakítására. A nagyüzemi növénytermesztés teljes mértékben lekorlátozza a lehetőségét a legelők kialakításának. Ehhez kapcsolódóan karámrendszer, és téli takarmány tárolására szabadtéri terület kialakítását tervezem. Jelenleg a „c” alrészlet, nem üzemtervezett erdőként, csak fásított területként szerepel. Kókény, galagonya, és akác található rajta, letakarítás után kiválóan hasznosítható, mint mezőgazdasági terület, legelő

Hatályos szerkezeti terv részlete	Javasolt szerkezeti terv részlete
Hatályos külterület szabályozási terv részlete	Javasolt külterület szabályozási terv részlete



A 048/19 hrsz fényképei (2023. szeptember)

3. Közműellátás

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

A kertvárosias lakóterület kialakításának módosítása a 97/2023. (IX.25.) számú településfejlesztési döntés alapján

A községben a teljes közműellátás kiépült. A tervezési területek közműellátása a meglévő hálózat kisebb bővítésével biztosítható. A 176/10 hrsz út mentén időközben a vízellátás is kialakítást nyert. A jelenlegi 176/9 hrsz árok helyett új árok létesül a 181/3 hrsz terület északi oldalán.



Meglévő közműellátás (ekozmu.hu)

A Ksz jelű különleges szabadidős terület építési övezeti előírásainak kiegészítése

A községben a teljes közműellátás kiépült. A tervezési területek közműellátása a meglévő hálózat kisebb bővítésével biztosítható. A Pinkafői utca végétől nyugati irányban a 174 hrsz út 12 m-re való bővítésével a teljes közműhálózat kialakítható a közút területén belül.



Meglévő közműellátás (ekozmu.hu)

A 048/19 hrsz ingatlant érintő mezőgazdasági terület kijelölése

A területen közműellátási igény nem merült fel. A saját használati igény korszerű közműpótló megoldással biztosítható igény szerint.

3.1 Villamosenergia ellátás

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

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

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

Kisfeszültségű villamosenergia-ellátás

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

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

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

Közüilágítás

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

Elektronikus hírközlés, televízió

A község jelenlegi távbeszélő ellátása megoldott légkábeles-légvezetékes hálózattal a toronyi központhoz kapcsolódóan. A kiépített telefonhálózat önálló oszlopsoron, ill. részben Eon-ÉDÁSZ Rt tulajdonában álló kifeszűltségű hálózat tartóoszlopain van elhelyezve. A fejlesztési területen már földkábeles fektetés a javasolt. A kifeszűltségű oszlopra csak ideiglenes jelleggel helyezhetők el. A kábel TV igény szerint föld, vagy légkábellel létesülhet csillagpontos elosztókkal.

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

Nyilvános állomás:

- Fiumei u. 34.

3.2 Vízellátás

Dozmat község vízellátása Szombathely "Zeli major"- nál lévő nyomásfokozó gépházról induló NÁ 200 KM PVC nyomócsőhöz kapcsolódik Sé- Torony- **Dozmat**- Bucsú- Narda- Felsőcsatár- Vaskeresztes- Horvátlövő- Pornóapáti térségi vízellátó rendszer részeként. A "Zeli major"- nál lévő nyomásfokozó a Torony községben lévő 2x200 m³- es medencére (túlfolyószint: 286,83 mBf) dolgozik. A medencék utáni vízvezeték gravitációsan csatlakozik a Dozmat község határában található nyomásfokozóhoz, amely a Felsőcsatár területén elhelyezkedő 2x200 m³-es medencét (túlfolyószint: 307,856 mBf) táplálja. A felsőcsatári medencék után a vízvezeték további szakasza egészen Pornóapáti község vízellátásával bezárólag gravitációs rendszerű.

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

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

Üzemeltető a VASIVÍZ ZRT Szombathely, Északi Vízellátási Főmérnöksége.

Oltovíz biztosítás:

A hálózat fejlesztéseknél 200 méterenként föld feletti tűzcsapokat kell beépíteni.

A fejlesztésre kijelölt területeken **150 m²** mértékadó tűszakaszig a hálózaton a **600 l/min** oltóvíz mindenütt biztosítható. A további fejlesztések esetén a 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelettel hatályba léptetett OTSZ 5.„A tűzoltáshoz szükséges oltóanyag biztosítása” című fejezet előírásai az irányadók.

3.3 Szennyvízelvezetés

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

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

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

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

A közcsatorna hossza 3 km.

A szennyvízcsatorna kiépítettsége a község egészét lefedi.

Üzemeltető a VASIVÍZ ZRT Szombathely, Északi Csatornamű Főmérnöksége.

3.4 Gázellátás

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

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

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

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

A gázvezeték védőövezete 5-5 m.

3.5 Csapadékvíz elvezetés

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

A település közigazgatási területét az:

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

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

A belterületi csapadékvizek elvezetésére zömében nyílt útárkok szolgálnak. Zárt csapadékcsonk a Tűzoltó szertár előtti szakaszon Φ 60-as talpas betoncsőből készült.

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

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

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

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

176/9 hrsz árok áthelyezése délebbre:

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

A kertvárosias lakóterület kialakítása érdekében a 176/9 hrsz árok egy kedvezőbb nyomvonalon kerül kialakításra., így vízgazdálkodási területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 683 m2 nagyságú területen a 176/9 hrsz ingatlanon

A vízgazdálkodási területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 100 m2 nagyságú területen a 155/17-19 hrsz ingatlanokon. Az új árok részére vízgazdálkodási terület kerül kijelölése falusias lakóterületből vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre a 181/3 hrsz telek északnyugati oldalán mentén 453 m2 nagyságban.



A 176/9 hrsz árok fényképe és az új levezető árok (részben fedett árok) helyének fényképe a 181/3 hrsz-en

Árvízvédelmi mű

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

Árvízvédelem

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

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

Az Országos Vízügyi Főigazgatóság és a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság által alkotott konzorcium a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program (KEHOP) keretében valósítja meg a „Szombathely és a környező települések árvízi védelmét szolgáló dozmati víztározó megépítése” című. KEHOP-1.5.0-15-2016-00008 azonosítószámú kiemelt projektet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az önkormányzatok felé a 2025. márciusában digitális állományt adott át a Nyu-du VIZIG, amely adatszolgáltatás alapján az Arany-patak új árvízi elöntési határvonal jelölésre kerül a településszerkezeti terv és a szabályozási terven is.



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

4. Közlekedés

A település közlekedési rendszere és annak fejlesztése Dozmat község településrendezési tervében meghatározott hálózati rendszerekben lett rögzítve, legutóbb 2012-ben, 2014-ben, 2016-ban, 2018-ban és 2020-ban is.

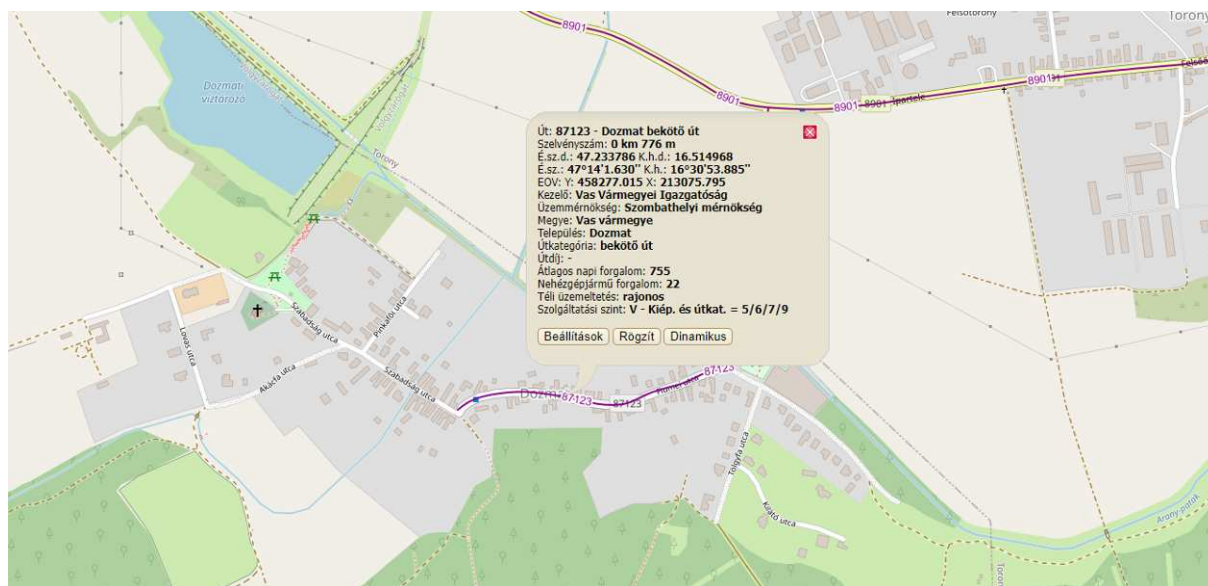
A településrendezési terv a közlekedési rendszer hierarchiájában változást nem eredményez. Korábbi rendezési tervhez képest új hálózati kapcsolat nem jön létre, a fejlesztési területekkel országos közutat nem érintettünk.

87123. jelű bekötő út

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

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

A tervezett 1. sorszámú módosítás - kertvárosias lakóterület kijelölése - az állami utat a 181/2 hrsz út kiszabályozásával és 12 m szélességű való bővítésével érinti az állami utat. Jelenleg egy keskeny bejárat helyett



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



A 8713 jelű bekötő út útsatlakozása a 181/2 hrsz felől.

Kerékpáros út:

A Szombathelyi Kistérség és Szombathely MJ Város kezdeményezésére kialakítás előtt áll a megyeszékhely és a kistérség nyugati, északi iránya közötti új kerékpáros úthálózat fejlesztése. A tervek között szerepel az Arany-patak völgyét kísérő, látnivalókat és szép környezetet feltáró kerékpáros útvonal kijelölése. A község területét északkelet felől Torony község irányából éri el a falut, majd a patak bal partján halad tovább. A Vadvirág utcán át keresztezi a Fiumei utcát, majd a patakparton indul északnyugat felé. Itt eléri a Muzsla forrást, majd a 03/8 és 03/9 hrsz telken jelölt úton végig haladva a 014 hrsz-ig, ahonnan továbbmegy Bucsú felé. A kerékpárút az Arany-patakon tervezet víztározó kiszolgálására és feltárására is alkalmas lesz. A kerékpárút érinti a 08 hrsz út, 080/3 hrsz és Vadvirág utcát, ahol is a gépjármű közlekedéssel egyetemben kerékpáros útvonalként működik. Önálló kerékpárút az Arany-patak partján haladó 4-5 m szabályozással ellátott szakasz lesz.

Kiszolgáló utak:

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

Önkormányzati utakat érintő változások:

Új kiszolgáló lakóút kerül kijelölésre a tervezett 1. sorszámú módosítás, a kertvárosias lakóterület kijelölése kapcsán. Ugyancsak bővítésre kerül a korábbi tervekben kijelölt, de még ki nem alakított lakóút a Ksz jelű különleges szabadidős terület nyugati oldalán:

- a 176/10 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik. A módosítás oka és célja a kétirányú forgalmi igények kielégítése, a közlekedés biztonságos lebonyolíthatóságának, a havaria esetén fellépő igények kielégítése és a közműellátás biztonságos kiépítésének a megteremtése.

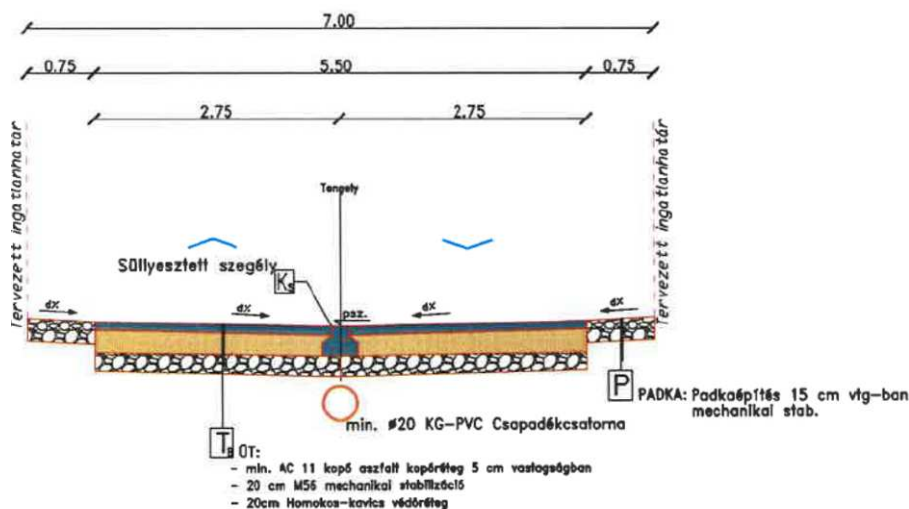


A 176/10 hrsz út fényképe

A 175 hrsz szakasz kialakult - 7 m szélességgel biztosítható a csatolt mintakeresztmetszervény miatt. Az út a meglévő megmaradó beépítések miatt nem bővíthető és legfeljebb 5 telek kiszolgálását fogja biztosítani.



175 hrsz út fényképei



Javasolt út mintakeresztmetszvény a még ki nem épített déli szakaszra

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



A 154 hrsz út fénykép

A település úthálózatának hierarchiája:

A HÉSZ 4. mellékletének belterületi útjai kiegészítésre kerülnek a 13-14. sorral, amely a különleges szabadidős területet szolgálja ki kiszélesítve 12 m-re és az új kertvárosias lakóterületet is feltárja, illetve az új zöldterületet közelíti meg a 181/1 hrsz út részbeni felhasználásával. A külterületi utak számozása 1-től kezdődően sorba rendezéssel változik.

„4. melléklet

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

a.) belterületi utak:

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

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

3.	Akácfa utca	B.VI.d.B.	11,50 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
4.	Pinkafői utca	B.VI.d.B.	10,20 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
5.	173 hrsz	B.VI.d.B.	12,20 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
6.	120/2 hrsz	B.VI.d.B.	12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
7.	Tervezett utca	B.VI.d.B.	12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
8.	Lovas utca	B.VI.d.B.	16,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
9.	Vadvirág utca	B.VI.d.B.	16,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
10.	Tölgyfa utca	B.VI.d.B.	16,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
11.	Kilátó utca	B.VI.d.B.	12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
12.	Regős-köz	B.VI.d.B.	12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
13.	174, 175, 176/10 hrsz	B.VI.d.B.	kialakult-12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
14.	181/1 hrsz részben	B.VI.d.B.	8,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
14.	Tervezett kerékpárút	B.IX	5,00 m	Kerékpárút	önkormányzat

b.) külterületi utak:

	A	B	C	D	E
Sorsz.	Út jele (száma, neve vagy hrsz)	Útkategória	Közterületi szélessége	Úthálózati szerepe	tulajdonos
1.	014 hrsz-ú	K.VIII.	22,00 m	mezőgazd. út	á. közútkezelő
2.	019 hrsz-ú	K.VIII.	11,00 m	mezőgazd. út	á. közútkezelő
3.	026/1 hrsz-ú	K.VIII.	4,00-5,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
4.	026/2 hrsz-ú	K.VIII.	6,50-9,20 m	mezőgazd. út	önkormányzat
5.	035 hrsz-ú	K.VIII.	8,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
6.	039 hrsz-ú	K.VIII.	6,50-8,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
7.	048/5 hrsz-ú	K.VIII.	16,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
8.	049 hrsz-ú	K.VIII.	9,70 m	mezőgazd. út	önkormányzat
9.	086 hrsz-ú	K.VIII.	11,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
10.	091 hrsz-ú	K.VIII.	9,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
11.	0104 hrsz-ú	K.VIII.	5,50-6,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
12.	0110 hrsz-ú	K.VIII.	8,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
13.	0114/1 hrsz-ú	K.VIII.	9,50 m	mezőgazd. út	önkormányzat
14.	0129 hrsz-ú	K.VIII.	7,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
15.	0130 hrsz-ú	K.VIII.	6,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
16.	0133/4 hrsz-ú	K.VIII.	8,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
17.	0136 hrsz-ú	K.VIII.	5,50-7,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
18.	Tervezett kerékpárút	K.IX	5,00 m	Kerékpárút	önkormányzat
19.	Tervezett kiszolgáló út	K.VIII.	7,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
20.	Településközi kiszolgáló út 08 hrsz	K.VIII.	16,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat

Közösségi közlekedés:

Kötőpályás közlekedés:

A települést vasútvonal nem érinti. Legközelebbi vasútállomás Szombathelyen található.

Autóbuszos közlekedés:

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

Parkolás

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

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

5. Tájrendezés

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

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

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

Geomorfológiai-, talajadottságok:

Fenti tájegységek földtani felépítésében a Vas-hegy csoport, Kőszegi-hegység kialakulása és a Pinka tájformáló ereje játszott döntő szerepet. A K-i Alpok kristályos vonulatai átnyúlnak Magyarország területére, s ezek a kristályos kőzetek alkotják a Kőszegi-hegység és a Vashegy alapkőzetét. A Vas-

hegy gyűrődéses-töréses szerkezetében, felépítésében a devonkori dolomit és mészkő játssza a fő szerepet, a szerpentiné 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 homokrég rakódott le.

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

Éghajlati adottságok:

A terület éghajlatára a mérsékelt hűvös, mérsékelt csapadékos klíma jellemző. A napsütés évi összege 1850-1900 óra közötti. A nyári időszakban mintegy 720 óra. Az évi átlagos középhőmérséklet 9-9,5 °C, a tenyészidőszaké 15,8 °C. Az évi átlagos csapadék mennyisége 700-750 mm, ebből 400-425 mm közti hullik a vegetációs időszakban. Leggyakoribb szélirány az É-i. A Rohonci-Kőszegi-hegységről lezúduló szél a Pinka völgye előtti magaslatra felemelkedve kedvezőtlen hatást fejthet ki a település magasabb fekvő és É-i részein. Ez a hatás fásítással csökkenthető. Ugyanakkor a község völgy jellegénél és vizes környezeténél fogva ködhajlamos térsége megyénknek. A ködhajlam az Arany-patak völgyében a legjelentősebb.

Vízrajzi, hidrológiai viszonyok:

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

5.2. Növényföldrajz és vegetáció

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

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

5.3. Állatvilág

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

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

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

A kistérség teljes felmérése elmaradt, azonban a Szombathely környéki részleges kutatások alapján 30 féle kisemlős, köztük a vidra (*Lutra lutra*), a hermelin (*Mustella erminea*) vízipocok (*Arvicola terrestris*), a pézsmapocok (*Ondatra zibethicus*) ismert. Szombathely környékéről eddig 12 denevérfaj előfordulás ismert. A városok, falvak padlásain téli éjszakánként zajt okozó emlős a nyest (*Martes foina*), amely ugyanakkor ligeterdők fái, odvakban, elhagyott, vagy éppen az általa kifosztott madárfészkekbe is beköltözik. Elsődleges fogyasztóknak a közé tartoznak a növényevő nagyvadak: őz (*Capreolus capreolus*), gímszarvas (*Cervus elaphus*). A ragadozó emlősök közé tartoznak a vörös róka (*Vulpes vulpes*). A terület rókaállományára jellemző, hogy az újabban bevezetett, veszettség elleni csalétkes immunizálás következtében erősen felszaporodott. Mindenevő nagyvadak a vaddisznó (*Sus scrofa*) és a borz (*Meles meles*). A borz gyakran szegődik társbélőnek a rókakotorékba.

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

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

5.4. Tájhasználati jellemzők

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

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

Bel- és külterület viszonya:

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

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

művelési ág	összes alrészlet terület (m ²)
erdő	3267 171
fásított terület	318 003
gyümölcsös	44 417
kert	58 783
kivett	802 601
legelő	91 074
rét	70 574
szántó	3 889 001

(FORRÁS: TAKANET.HU)

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

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

Dozmat község igazgatási területén a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007.(VI.1.) FVM rendelet alapján a település területén található W8RA9-Q-12, W95A9-5-12,

WR2X9-5-12, WUDJ9-5-12, WUEQ9-D-12 ÉS WUU9-C-12 azonosítóval rendelkező blokkok 2013. szeptember 1-től nitrátérzékenynek minősülnek.

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

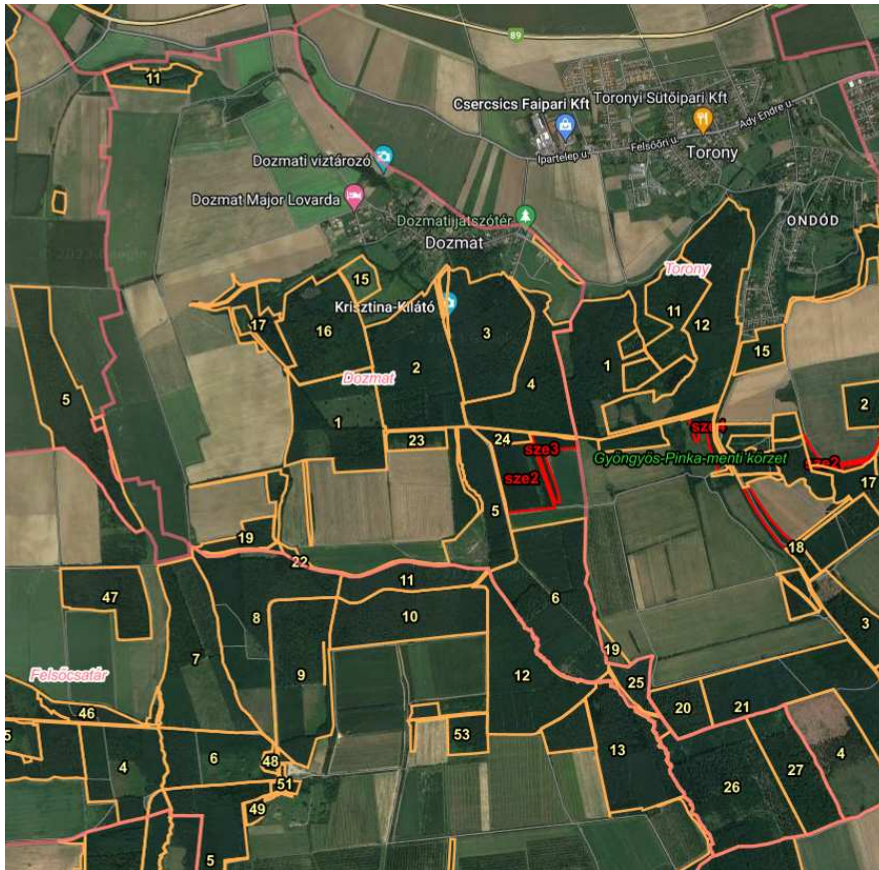
A vizsgált tevékenység a szomszédos tájhasználatokat nem szünteti meg, illetve nem korlátozza. Az élővilág jelentős, nagyarányú elvándorlása, táplálkozási-fészkelési lehetőségeinek korlátozása nem valószínűsíthető. A tevékenység a szomszédos tájhasználatokra jelentős zavaró hatással nem lesz.

Mező- és erdőterületeket érintő változások:

A 155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/11 hrsz tervezett kertvárosias lakóterület kijelölése Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területből tárgyú módosítás művelési ágba sorolt mezőgazdasági területet, vagy üzemtervezett erdőterületet nem érint.

Az ingatlanok korábban azért kerültek belterületi korlátozott használatú mezőgazdasági területbe besorolásra, mert az Arany-patak árvízi elöntésével veszélyeztetett területként nem lettek volna beépíthetőek. A Dozmati árvízszint csökkentő tározó elkészültével a terület mentesült az árvizektől és mint kivett belterületi ingatlanok beépíthetővé váltak.

A 154 hrsz út, a 155/4-155/12 és 155/21 hrsz tervezett Ksz jelű különleges szabadidős terület előírását érintő változás művelési ágba sorolt mezőgazdasági területet, vagy üzemtervezett erdőterületet nem érint.



Üzemtervezett erdőterületek Dozmat község környezetében

A 048/19 hrsz ingatlanon tervezett módosítás fásított terület művelési ágba sorolt mezőgazdasági területet a „C” alrészleten érint. A 048/19 hrsz-en üzemtervezett erdőterület nem található.



Üzemtervezett erdőterületek Dozmat község környezetében (részlet)

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



Üzemtervezett erdőterületek Dozmat község (részlet)

A 0103/9 hrsz ingatlan északi részén lévő általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kerül kijelölésre 1,95 ha nagyságban. A terület fásított terület besorolású, természetben akácós erdős területrész, amelyből csak a szükséges nagyságban vettünk most igénybe. Az erdőtervezési körzet jele 23 C.



Üzemtervezett erdőterületek Dozmat község 0103/9 hrsz környezetében (részlet)

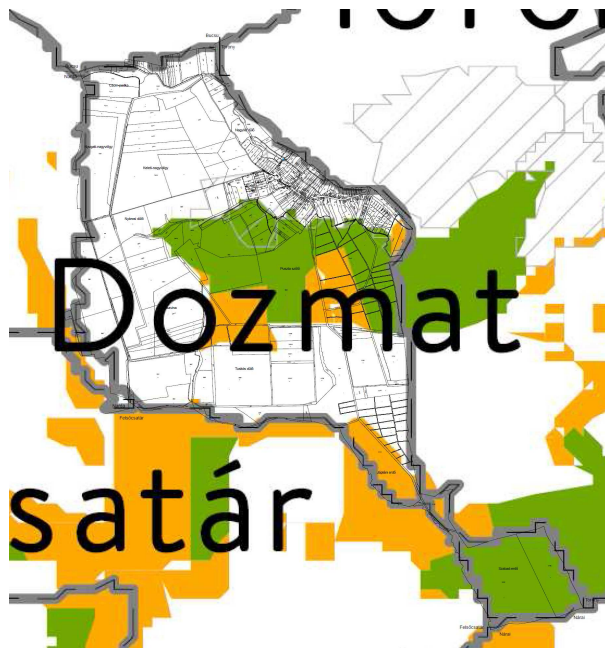
6. Környezetalakítása, természetvédelem

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

Országos, megyei szintű övezeti besorolások

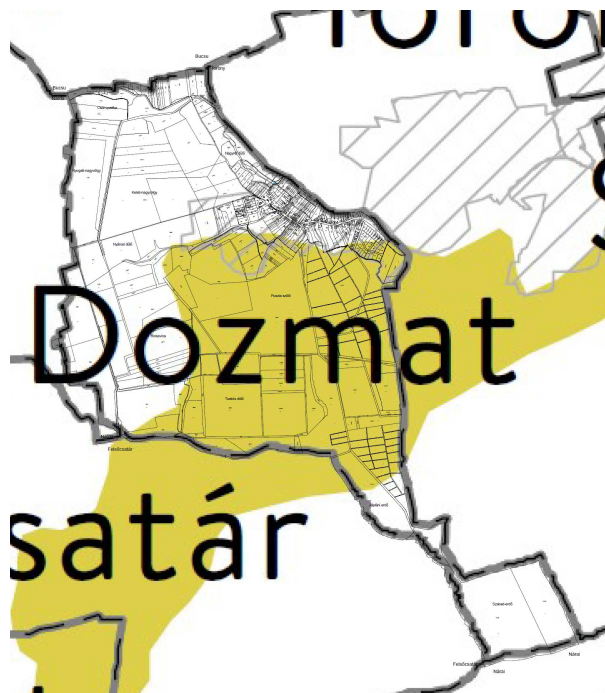
A táj- és természetvédelem körébe tartozó övezetek közül a következők találhatók az igazgatási területen a MATrT alapján:

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



Térségi övezetek közül a 044/4 és 048/19 hrsz tervezési területeket az ökológiai hálózat magterületének övezete érinti. A 048/19 hrsz-en tervezett mezőgazdasági területfelhasználás nem ellentétes a térségi övezet előírásaival. A korábban tervezett gazdasági rendeltetésű erdőterület csökken ugyan, azonban a kistájra, azon belül a településre jellemző erdő-mezőgazdasági területek mozaik jellege növekszik, illetve hangsúlyosabbá válik. A változtatás után a két érintett ingatlanon a magterület kijelölésének kritériumai továbbra is érvényesíthetők, tehát az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon továbbra is biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. A tervezett módosítással érintett többi ingatlan az országos ökológiai hálózatnak.

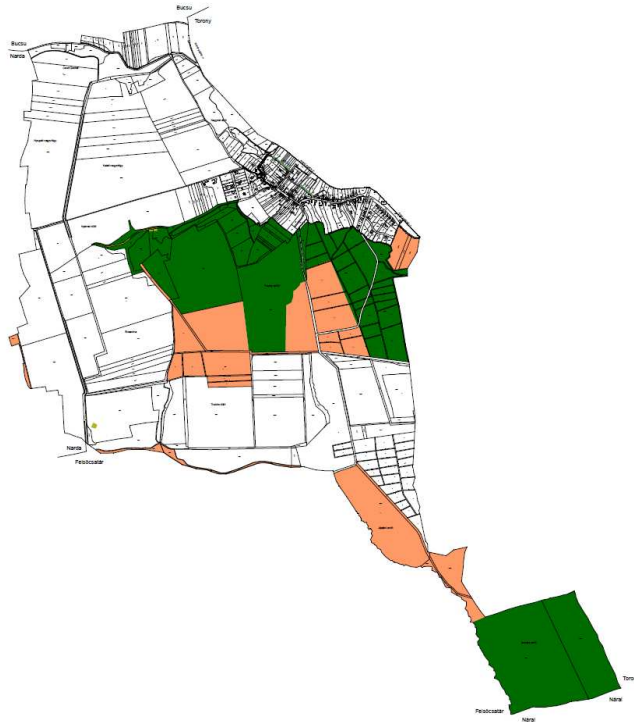
- tájképvédelmi terület övezete.



A fentiek közül a tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete a 0103/9, a 044/4 és 048/19 hrsz tervezési terület környezetét érinti. A tervezett településrendezési módosítások során a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest a település tájszerkezetében és tájökölógiai viszonyában jelentős változás nem várható, a tájképvédelmi övezet kijelölésének kritériumai továbbra is érvényesíthetők lesznek az érintett településrészekre. Az érintett ingatlanokon és környezetükben a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult területek továbbra is fennmaradnak, amelyek a tájrészlet látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

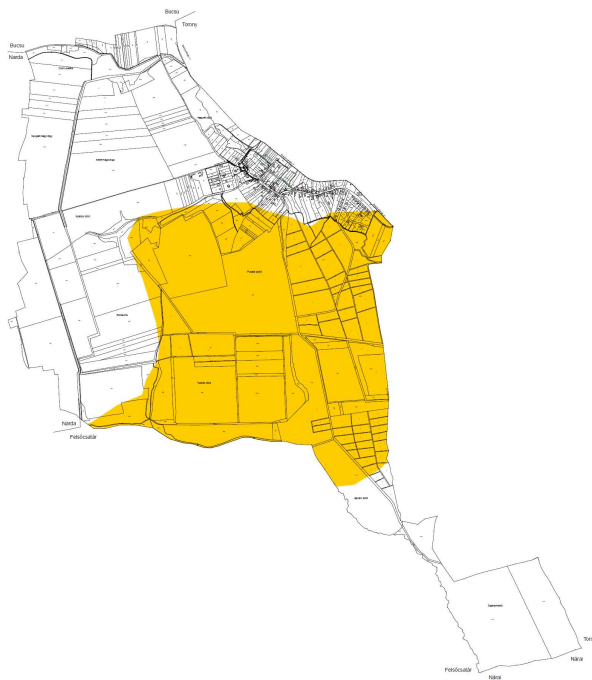
A Vas Megyei TrT alapján pedig a következők:

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



Térségi övezetek közül a 044/4 és 048/19 hrsz tervezési területeket az ökológiai hálózat magterületének övezete érinti. A tervezett mezőgazdasági területfelhasználás nem ellentétes a térségi övezet előírásaival.

- **tájképvédelmi terület övezete.**



A tájképvédelmi terület övezete a 0103/9, a 044/4 és 048/19 hrsz tervezési területek érinti. A tervezett településrendezési módosítások során a jelenleg hatályos településrendezési tervhez képest a település tájszerkezetében és tájökológiai viszonyában jelentős változás nem várható.

A táj évszázadok során kialakult jellege a jövőben megmarad, a meglévő táj jellegzetességeinek jelentős változása nem várható, illetve a tájrészlet ökológiai hálózathoz tartozó értékes élőhelyeinek ökológiai viszonyai és kedvező tájképi adottságai továbbra is érvényesíthetők. A településszerkezeti előírások módosítása során a jövőben a tájképvédelmi érdekek nem sérülnek.

Egyedi tájértékek

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

Natura 2000 területek

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

Természetvédelem

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

6. Biológiai aktivitásérték számítása

A tervezett változás és új beépítésre szánt terület kijelölése eléri az 1 ha-t, így a 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése alapján az Étv figyelembevételével a biológiai aktivitási értékszámítást el kellett végezni.

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

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

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

129/3 hrsz	zöldterület <3ha		0,1	0,60	közlekedési, közműterület	0,6	0,1	0,06
Összesen				2,47				1,46

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

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

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

Dozmat község településrendezési eszközeinek módosítása 2018.								
	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
	Beépítésre szánt terület				Beépítésre nem szánt terület			

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

37/11 hrsz	Falusias lakóterület	2,4	0,01	0,024	közműterület	0,6	0,01	0,006
130/18 hrsz	zöldterület	6	0,28	1,68	falusias lakóterületből	2,4	0,28	0,672
Összesen				1,704				0,678

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

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

Dozmat község jelen eljárásban zajló 11. számú módosítása során:

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

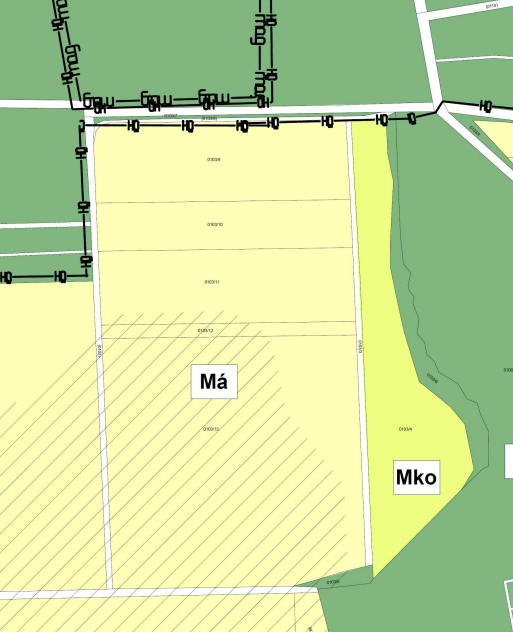
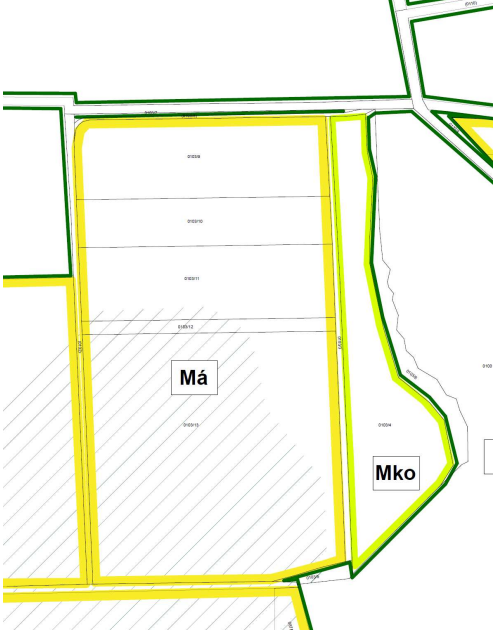
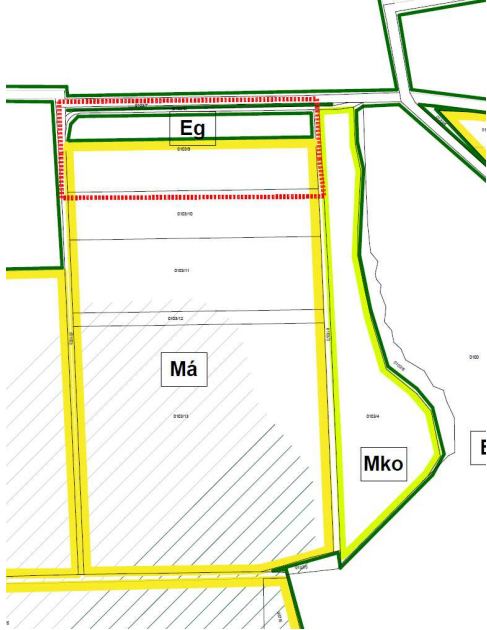
Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása 2025.								
	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/11 hrsz	kertvárosias lakóterület	2,7	1,18117	3,189117	Általános mezőgazdasági terület korlátozott használat	3,7	1,18117	4,370329
155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/11 hrsz	kertvárosias lakóterület	2,7	0,0783	0,21141	Vízgazdálkodási terület	7	0,0783	0,5481
181/1; 181/3	közlekedési terület	0,6	0,076	0,0456	Falusias lakóterület	2,4	0,076	0,1824
181/3	Vízgazdálkodási terület	7	0,0453	0,3171	Falusias lakóterület	2,4	0,0453	0,10872
155/4-20	közlekedési terület	0,6	0,1345	0,03744	Különleges szabadidős terület	1,5	0,1345	0,014976
176/8-11 hrsz telkekből a 176/9 hrsz árok mentén	közlekedési terület	0,6	0,0029	0,00174	Vízgazdálkodási terület	7	0,0029	0,0203
155/18 hrsz telkekből a 175 hrsz út mentén	közlekedési terület	0,6	0,0008	0,00048	Általános mezőgazdasági terület korlátozott használat	3,7	0,0008	0,00296
176/8-11 hrsz telkekből a 176/10 hrsz út mentén	közlekedési terület	0,6	0,0631	0,03786	Általános mezőgazdasági terület korlátozott használat	3,7	0,0631	0,23347

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

181/3 hrsz	Zöldterület közkert	6	0,0945	0,567	Falusias lakóterület	2,4	0,0945	0,2268
044/19 hrsz	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215	Gazdasági erdőterület	9	1,95	17,55
Különbség				11,622747				23,284695
BIA többlet pontszáma 2018-ból	Áthozott többlet pontérték a 2018- as módosításból			1,026				
176/10 hrsz út 12 m szabályozással 140 fm hosszan és a 154 hrsz út 12 m-re szabályozva 150 fm hosszan.	Egyoldali – nagy lombkoronájú – fasorral kísért közút	1,5	0,31	0,79969				
0103/9 hrsz	Gazdasági erdőterület	9	1,95	17,55	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,95	7,215
Összesen				30,998437				30,499695

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

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

Hatályos szerkezeti terv részlete	Javasolt szerkezeti terv részlete
	
Hatályos külterület szabályozási terv részlete	Javasolt külterület szabályozási terv részlete
	

7. Környezetalakítás

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

- környezetszennyező vagy a környezetet veszélyeztető létesítmény kialakítására ne kerüljön sor,

- a tervezett fejlesztés a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- a környezetszennyezés megelőzhető legyen,
- kizárja a környezetkárosítást.

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

Levegőtisztaság-védelem

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

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

Értékelés

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

Javaslatok

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

Zaj- és rezgésvédelem

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

Javaslatok

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

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

Talajvédelem

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

A tervezett fejlesztések a község belterületének további bővítésével nem járnak. Új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi

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

Javaslatok

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

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

Helység	Erdőrészletek elsődleges rendeltetés szerint(ha)					
	Védelmi	Gazdasági	Közjóléti	Összesen	Egyéb részletek	Mindösszesen
Dozmat	-	267,27	71,04	338,31	15,98	354,29

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

A Tftv. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

Vízvédelem

Felszíni és felszín alatti vizek

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

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

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

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

Csapadékvíz-elvezetés

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

Szennyvízelvezetés

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

Kommunális szilárd hulladék

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

Értékelés

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

Javaslatok

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

A használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendeletben foglaltakat be kell tartani. Új beépítésre szánt területek megvalósításának feltétele a közcsatorna-hálózat kiépítése. Új létesítmények, épületek engedélyezése is abba az esetben javasolt, ha a szennyvizek közcsatornába való vezetése biztosítható. A szennyvizek szikkasztását tiltani kell.

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

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

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

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

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

8. Tűzvédelem

Tűzjelzés, vagyonvédelem

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

Az 54/2014.(XII.05.) BM rendeletben (továbbiakban: OTSZ) 6.§ (3) bekezdése alapján biztosítani kell az építmény környezetében a kijutáshoz, az építmény elhagyásához szükséges és alkalmas területet. Az OTSZ 6.§ (5) bekezdése alapján -a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmény akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel, az építmény környezetében és az építményen belül a rendeltetésnek megfelelő oltóanyag-ellátást, továbbá a kockázattól függően az építmény környezetében a tűzoltó gépjárművek, technikai eszközök működéséhez, működtetéséhez szükséges és igénybe vehető területet.

Tűzivíz ellátás

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

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

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

Tűztávolság

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

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait a 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Az OTSZ 17-18.§-a szabályozza a tűz 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.

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

Riasztás

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

9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI FEJEZET

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

Műemlékvédelem

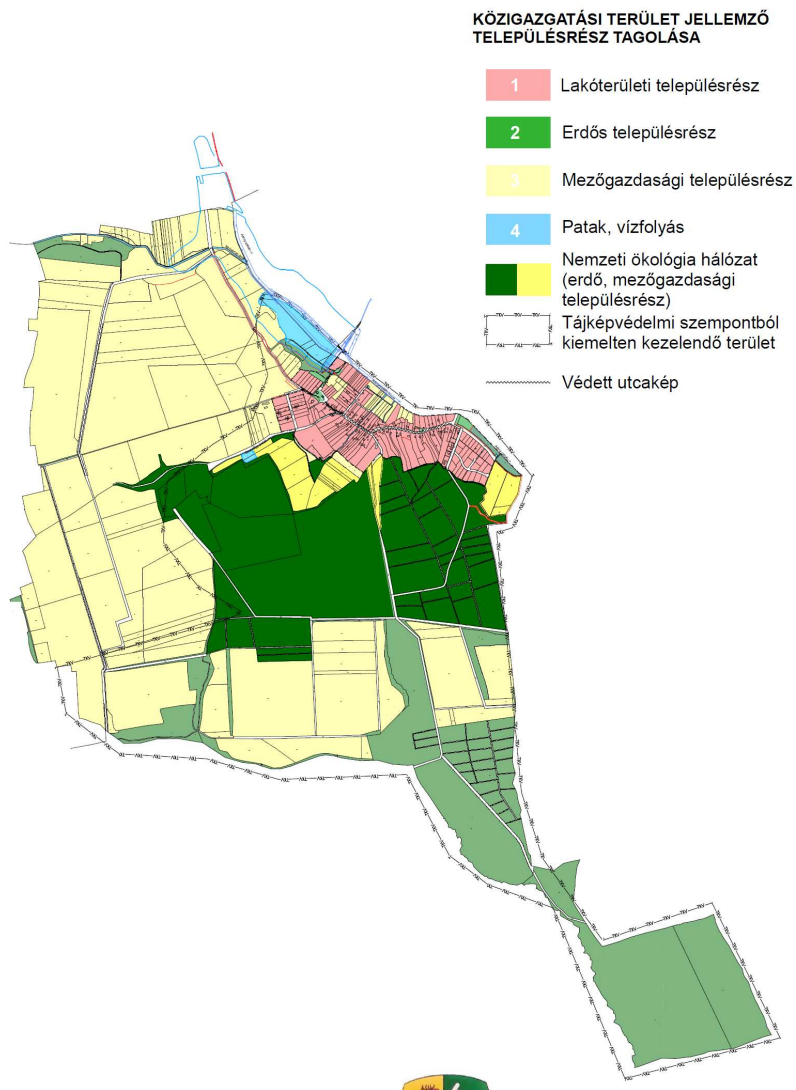
A tervezési területeket műemlék és műemlék műemléki környezete nem érinti.

Helyi építészeti értékek védelme

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

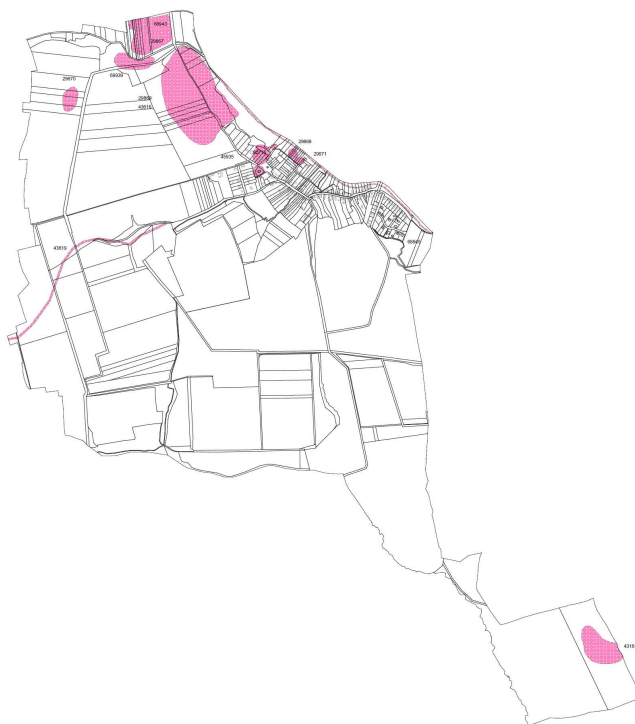
A tervezett változtatás helyi védett objektumot nem tartalmaz. A terület a településképvédelmi rendelet 2. mellékletet szerint:

- a) 154 hrsz út, a 155/4 hrsz.-ú - 155/12 hrsz.-ú és a 155/21 hrsz.-ú ingatlanok lakóterületi településrészként szabályozottak.
- b) A 155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/11 hrsz ingatlanok és a 044/4 hrsz mezőgazdasági településrészbe van besorolva.



A településképvédelmi rendelet 2. melléklete

Régészeti lelőhelyek:



Dozmat község régészeti lelőhelyei (forrás: téradatok)

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

A 048/19 hrsz ingatlan „c” alrészletének általános mezőgazdasági területbe sorolása tervezési területet a 43619 azonosítójú régészeti lelőhely érinti. Ez a régészeti lelőhelyet, mint egykori út került ábrázolásra.

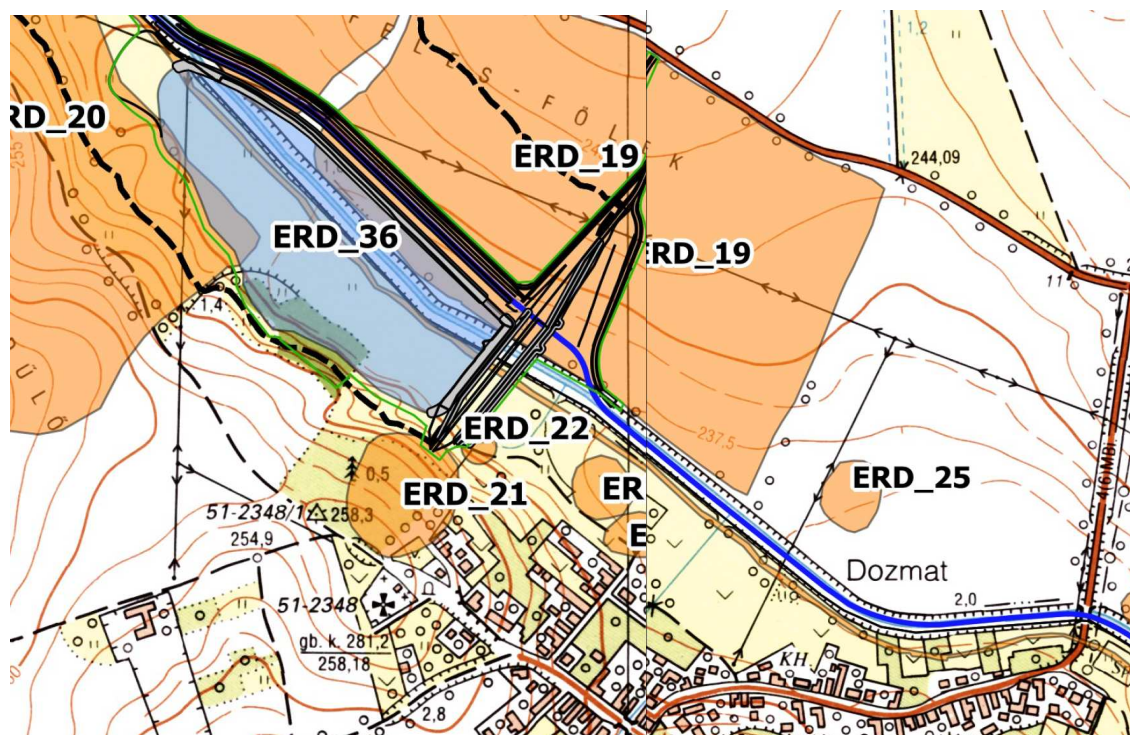
A településnek régészeti örökségvédelmi hatástanulmánya van, amelyet a 2017-ben készítettek és a tervezési területet is érintette, mivel az az Arany-patak mentén fekszik: SZOMBATHELY ÉS KÖRNYEZŐ TELEPÜLÉSEK ÁRVÍZVÉDELME SZOLGÁLÓ DOZMATI VÍZTÁROZÓ MEGÉPÍTÉSE ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ készítése során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

A régészeti lelőhely fekvő terület esetén a földmunkával járó beruházás esetén, a terület beépítése során a kulturális örökségvédelméről szóló 2001. évi LXIV tv-ben, valamint a mindenkor végrehajtási rendeletében foglalt rendelkezéseket be kell tartani.

azonosító	megye	település	lelőhelyszám	név	HRSZ
29867	Vas	Dozmat	1	Csompatka-dűlő	09/8, 09/7, 09/6, 09/5, 09/4, 09/9, 09/10
29868	Vas	Dozmat	2	Nagyrét-dűlő	155/5, 155/6, 155/7, 155/8, 155/9,

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

					155/10
29870	Vas	Dozmat	4	Nyugati Nagy Völgy-dűlő	013/7, 013/16
29871	Vas	Dozmat	5	Arany-patak melléke	154, 148, 155/10, 155/11, 155/12, 155/20, 155/13, 167/1, 167/3, 155/21, 155/22
43616	Vas	Dozmat	6	Kastélyhelyi dűlő	08, 03/16, 03/14, 03/15, 03/13, 015/6, 015/8, 015/7
68939	Vas	Dozmat	7	Nyárosi dűlő	014, 015/8, 010, 013/12
68943	Vas	Dozmat	8	Csompátka-dűlő II.	083/10, 09/11, 09/8, 09/7, 09/6, 09/5, 09/4, 09/9, 09/10
68945	Vas	Dozmat	9	Római kori vízvezeték	155/4, 155/5, 155/6, 155/7, 155/8, 155/9, 155/10, 155/11, 155/12, 155/20, 193/1, 43/2, 155/19, 155/17, 181, 176/7, 155/18, 176/8, 176/1, 193/3, 193/4, 86, 187, 186, 184, 183, 182, 189, 80/1, 80/39, 190, 191, 192, 80/3, 80/38, 155/3, 03/14, 03/15, 03/13, 03/12, 03/11, 03/10, 270, 282/3, 282/4, 282/5, 286/52, 282/6, 286/53, 266, 268, 269, 075/3, 075/2, 066/10, 066/11, 066/7, 066/12, 066/14, 066/15, 066/13, 066/5, 066/4, 319/6, 518/1, 340, 314, 318, 319/5, 319/4, 319/2, 319/1, 544, 545, 560, 559, 557/6, 557/5, 076/4, 076/5, 076/6, 076/3, 076/2, 076/1, 075, 072/1, 072/2, 071, 077, 0139/3, 0138, 0137/4, 0137/2, 0137/1, 0137/3
43161	Vas	Dozmat	10	Szabad erdő	0116/9
45935	Vas	Dozmat	11	Római katolikus templom	26, 32/1, 33/1, 32/2, 32/3, 32/4, 129/4, 28, 27, 0147/15, 0147/14, 0147/13, 0147/12
92795	Vas	Dozmat	12	Kárpáti tér	
92797	Vas	Dozmat	13	Muzsla-forrás	
43619	Vas	Narda	4	Urbéli erdő	0144/1, 0162, 0163/4, 039, 070/4, 058, 070/3, 059/1, 034, 059/5, 028/6, 048/2, 028/7, 048/19 , 048/18, 059/4, 03, 026, 023/1, 06/35, 06/36, 06/60, 06/59, 011, 012/7, 033/1, 060/5, 062/5, 062/4, 061, 062/6, 057/10, 057/2, 060/6
45939	Vas	Torony	19	Hosszú dűlő	090/44, 090/45, 090/46, 093



A tervezési területet régészeti lelőhely érintettsége (ERD 2017.)

ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ

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

A

MELIORÁCIÓS ÉS REKULTIVÁCIÓS KFT.

VALAMINT A

SZABADICS KÖZMŰ- ÉS MÉLYÉPÍTŐ ZRT.

megrendelésére

készítette

a



BUDAVÁRI INGATLANFEJLESZTŐ ÉS ÜZEMELTETŐ NONPROFIT KFT.

a



SAVARIA MEGYEI HATÓKÖRŰ VÁROSI MÚZEUM

bevonásával

2018

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

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

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

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

1.4. Az ERD megrendelésének célja: hatósági előírás teljesítése

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

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

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

2. RÉGÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT, LELŐHELY-DIAGNOSZTIKAI VIZSGÁLATOK

2.1. Az értékvizsgálat során alkalmazott módszerek

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

2.2. Az érintett örökségi elemek számbavétele, állapotának ismertetése

2.2.1. Próbafeltárás

Az Előzetes régészeti dokumentációhoz kapcsolódó régészeti próbafeltárást 2018. április 4–25. között végezték el a Savaria Múzeum munkatársai. A próbafeltárás a tervezett víztározó és a hozzá kapcsolódó műtárgyak területén történt meg. A beruházás általi érintettség miatt a további régészeti feladatellátás meghatározása érdekében, a lelőhelyek jellegét, kiterjedését, intenzitását a ERD_19. Torony – Másfeles-földek (összevont lelőhely) (39479), ERD_18. Torony – Egeri-dűlő (39480), ERD_36. Dozmat – Római kori vízvezeték (68945), ERD_20. Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő (43616) lelőhelyek esetében próbafeltárással pontosítottuk.

Az ERD I. fázisban elvégzett geofizikai kutatás eredményeinek figyelembe vételével lettek megtervezve a kutatóárkok. Az eredetileg tervezettek közül kettőt a 8901. sz. úttól az Arany-patakig kialakított murvás út miatt nem tudtunk megnyitni, amely az alapkő-letételi ünnepségre készült el a tervezett nyomvonalon, végleges szerkezeti kialakítással. A próbafeltárás során 20 kutatóárkot nyitottunk ki. A humuszolt terület nagysága 567 m², amelyből 301 m² régészetileg pozitívnak bizonyult.

Az ERD_19.Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479) és az ERD_18. Torony – Egeri-dűlő (39480) lelőhelyek területén 8 (1–7., 17.), illetve 3 (8., 16. és 18.) kutatóárkot nyitottunk, amelyek vonatkozásában a feltárás pozitív eredményt hozott. A kinyitott árkokban összesen 36 régészeti jelenség került feltárássra. A két lelőhely egymáshoz való közelsége miatt a lelőhelyek egységes volta bizonyítást nyert, összevonásukra a lelőhely-bejelentő adatlapban teszünk javaslatot Torony–Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479) néven. A próbafeltárás eredményei alapján megfigyelhető, hogy az Árpád-kori jelenségek az egész területen változó

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

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

A ED_20. Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő (43616) területén 2 (19–20. kutatóárok), a lelőhely keleti kiterjedésének tisztázása érdekében további 4 kutatóárok (9–12.) került megnyitásra, amelyek mind negatívnak bizonyultak.

A ERD_36. Dozmat – Római kori vízvezeték (68945), mint nyilvántartott lelőhelyet az Arany-patak jobb partján tartja számon a kutatás. A vízvezeték pontos helyzetének meghatározása érdekében 3 kutatóárok (13–15.) került megnyitásra a patak jobb partján, az ártérben, azonban egyikben sem került elő a vízvezeték maradványa vagy egyéb régészeti objektum. Mindegyikben a változó vastagságú (0,7–1,6 m) öntéstalaj jelentkezett, amely alatt kisvártatva feltört a talajvíz. A Torony – Másfeles-földek (összevont lelőhely) (39479) lelőhelyen megnyitott 5. kutatóárokban feltárt STR 26 árok nagy valószínűséggel a római kori, Savariát ellátó vízvezeték része lehet. Erre utaló jel az árokban talált római kori (őskorival kevert) leletanyag, az árok alján lapján fekvő csatári kő, valamint a geofizikai felmérésen látható többször szögben megtörő, egyenes szakaszokra tagolt vonalvezetése. A római kori vízvezeték valószínűsített nyomvonala északról délkeleti irányban szeli át a beruházás területét, de a nyomvonal pontosítása csak a megelőző feltárástól várható.

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

3. AZ ÉRTÉKVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

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

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

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

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

4. FELTÁRÁSI PROJEKTTERV

4.1. A változtatási szándékok ismertetése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Főbb műszaki paraméterek:

Tározótér:

árvízi térfogata: 1,13 millió m³

előntött felülete: 44,1 ha

max. árvízszint: 244,00 mBf.

Állandó vizű tározó:

Vízfelület: 7,2 ha

Tározott víztömeg: 112 000 m³

Üzemi vízszint: 239,80 mBf

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

Völgyzárógát:

szelvényszáma: Arany patak 8+142 km

hossza: 421 m

koronaszélessége: 4,0 m

koronaszintje: 245,65 mBf.

legnagyobb magassága: 7,80 m

gátszerkezete: homogén agyagos föld anyagú

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

mentett oldali rézsűhajlás: 1:2

Leeresztő műtárgy:

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

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

leeresztő csatorna hossza: 35,00 m

leeresztő csatorna fenékesése: 3,0 ‰

leeresztő csatorna küszöbszintje: 234,85 mBf.

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

4.2. Örökségvédelmi hatáselemzés, örökségvédelmi hatáscsökkentő javaslatok

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

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

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

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

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

ERD_18–19. Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479),

ERD_20. Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő (43616),

ERD_21. Dozmat – Kárpáti tér (92795),

ERD_22. Dozmat – Muzsla-forrás (92797),

ERD_36. Dozmat – Római kori vízvezeték (68945),

valamint további egyet veszélyeztet:

ERD_13. Dozmat – Csompatka-dűlő (29867).

A régészeti értékvizsgálat során megállapítható, hogy a tervezett víztározó és a hozzá kapcsolódó műtárgyak kivitelezése érinti az ERD_18–19. Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479), az ERD_20. Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő (43616), az ERD_21. Dozmat – Kárpáti tér (92795), az ERD_22. Dozmat – Muzsla-forrás (92797) és az ERD_36. Dozmat – Római kori vízvezeték (68945) lelőhelyeket.

A beavatkozás mértékéből adódóan az ERD_18–19. Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479) kijelölt területén (a terepbejárás, geofizikai kutatás és próbafeltárás eredményeinek figyelembe vételével) a javasolt örökségvédelmi intézkedés a Kötv. 22. § 3c) alapján teljes felületű feltárás. A teljes felületű feltárásra javasolt területet a beruházás az alábbi pontokon érinti: mederáthelyezés, állandó vizű tó, anyagnyerőhely, oldaltöltés, völgyzáró gát, vészárapasztó vápa, leeresztő műtárgy. Ezen objektumok kivitelezési mélysége meghaladja a régészeti jelenségek próbafeltárás során megállapított jelentkezési mélységét, ezáltal veszélyezteti azokat.

Az ERD_18–19. Torony – Másfeles földek (összevont lelőhely) (39479) lelőhely teljes felületű feltárás keretében fel nem tárt, de a kivitelezéssel vagy humuszmentéssel érintett részein a javasolt örökségvédelmi intézkedés a Kötv. 22. § 3a) alapján régészeti megfigyelés. A régészeti megfigyelésre javasolt terület a beruházás során kialakított szervizutak és az

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

A próbafeltárás során az ERD_20. Dozmat – Kastélyhelyi-dűlő (43616), valamint az ERD_36. Dozmat – Római kori vízvezeték (68945) lelőhelyeken kinyitott kutatóárkok régészeti negatívra bizonyultak. Ezen lelőhelyek területén a javasolt örökségvédelmi intézkedés a Kötv. 22. § 3a) alapján régészeti megfigyelés.

A próbafeltárással nem kutatott ERD_21. Dozmat – Kárpáti tér (92795) és ERD_22. Dozmat – Muzsla-forrás (92797) lelőhelyekre a javasolt örökségvédelmi intézkedés a Kötv. 22. § a) alapján szintén régészeti megfigyelés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. A javasolt örökségvédelmi intézkedések költség- és időkalkulációja

4.3.1. Régészeti lelőhelyeken

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

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

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

** A megrendelővel történt előzetes egyeztetés alapján becsült idővonzat.

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

4.3.2. Földmunkákkal érintett, egyéb feltérési módszerekkel fel nem tárt területeken

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

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

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

* A megrendelővel történt egyeztetés alapján becsült idővonzat

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

4.3.3. Régészeti megfigyelés keretében végzett bontómunka

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

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

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

4.4. Régészeti költségek összesen

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

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

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

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

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

4.5. A régészeti feladatellátásra kijelölt intézmény megjelölése

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

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

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

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

Szombathely, 2018. május 17.



.....
Eszes Adrienn
régész

Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft.

457200.0000

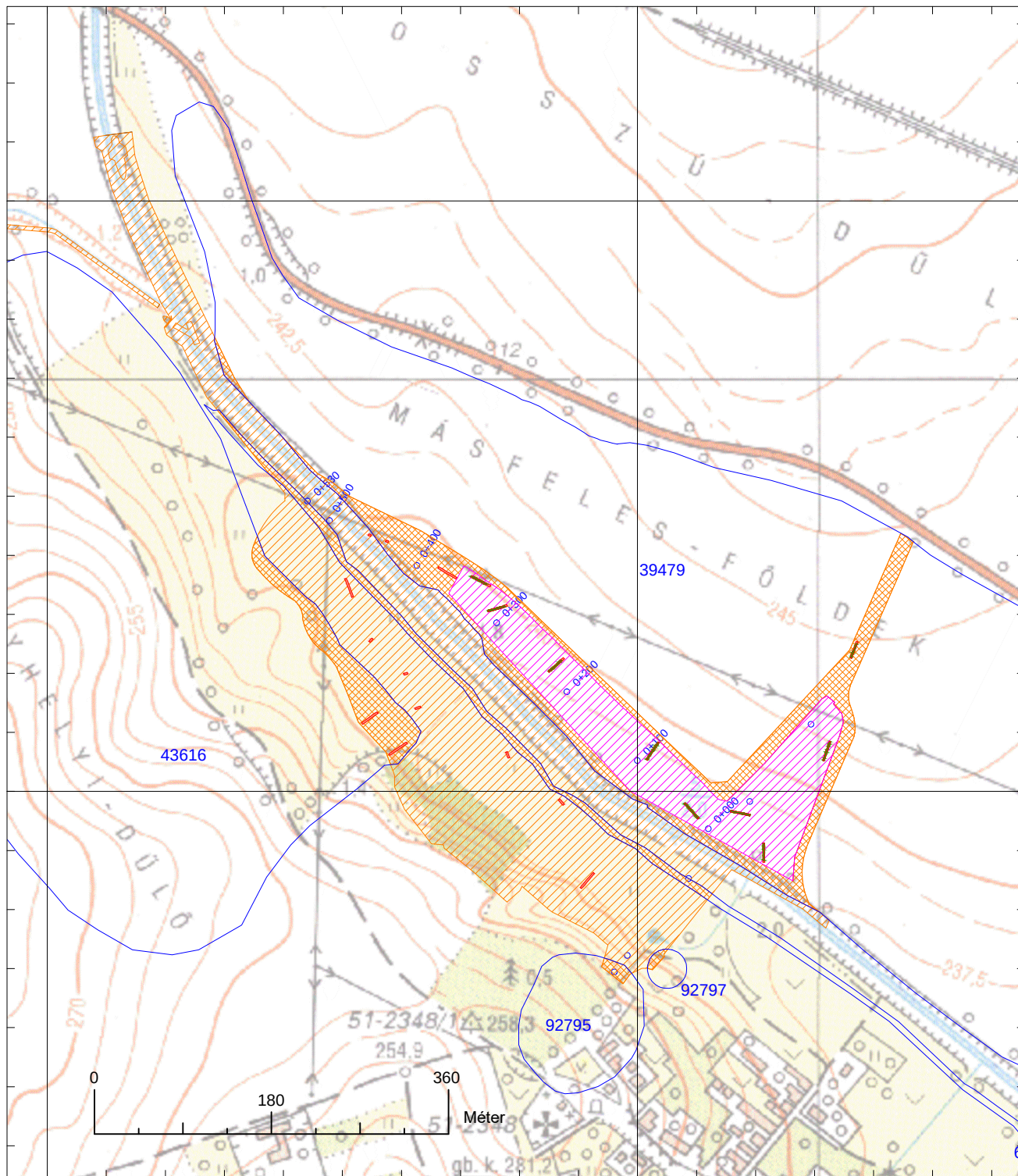
457800.0000

214200.0000

214200.0000

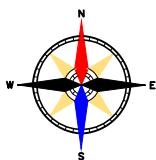
213600.0000

213600.0000



457200.0000

457800.0000



ÁTNÉZETI TÉRKÉP örökségvédelmi javaslat

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

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

Telepítési tanulmányterv

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ KIEGÉSZÍTÉS, HIÁNPÓTLÁS

Általános tájékoztatás:

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

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

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

Főépítési vélemény, javaslat kiegészítés a módosításhoz

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

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

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

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

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

Felsőcsatár, 2024. június 21.



Sebrek Zsuzsanna

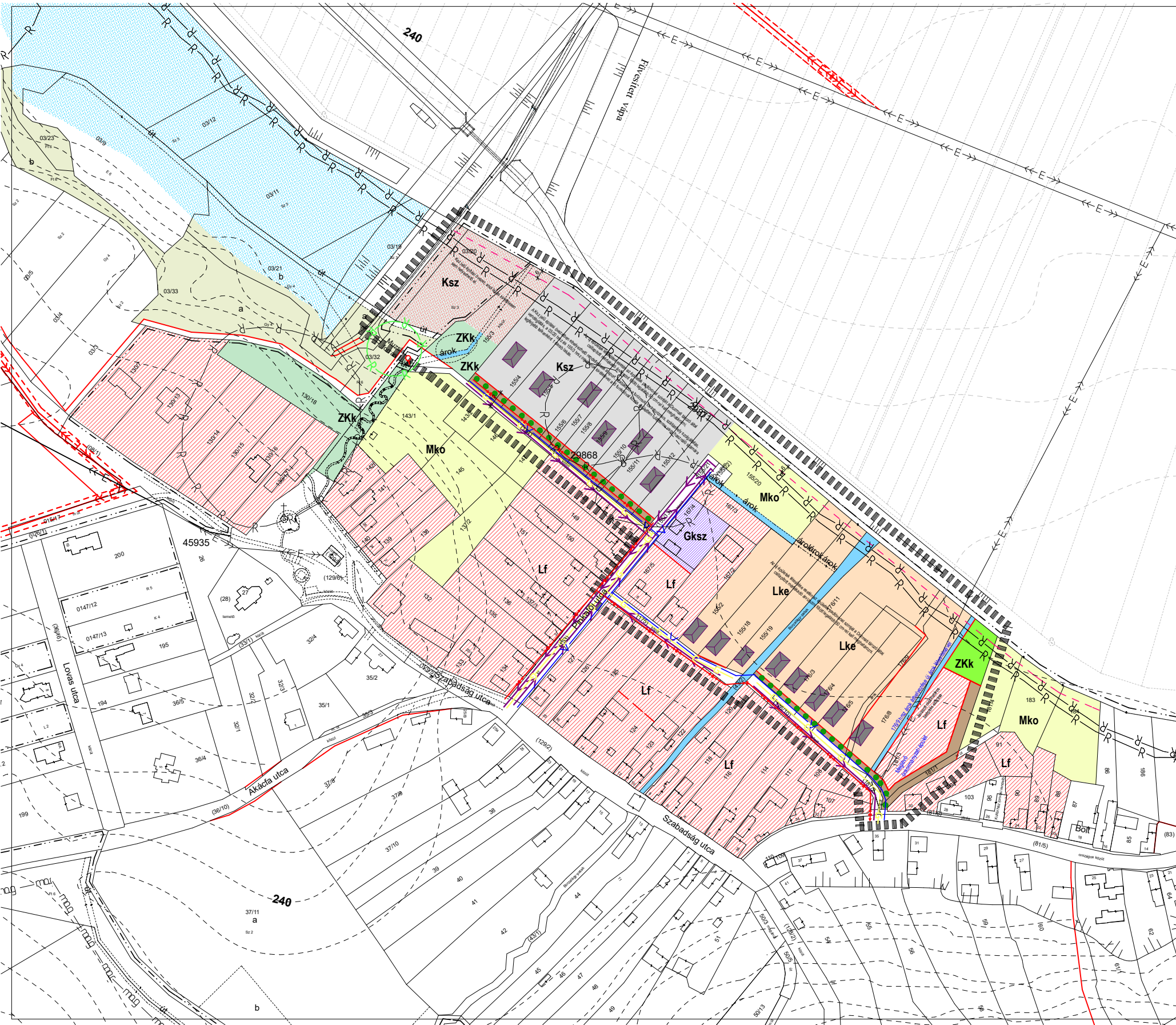
okl. építésztervező művész

települési főépítész

9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.

MÉK É18-0304

Főépítési bizonyítvány szám: I/10/2017



MEGJEGYZÉSEK
±0,00 = tervezett földszinti padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervektől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!
- Ksz és Lke területen az épületek padlóvonal szintje a Dozmati tározó által csillapított mértékadó árvízszint fölött legalább +50 cm.

Lf

MEGLÉVŐ FALUSIAS LAKÓTERÜLET

Lke

TERVEZETT KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET Mko Korlátozott használatú Mg. területből

Gks

MEGLÉVŐ KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZD. TERÜLET

Mko

MEGLÉVŐ Mko MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Víz

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Ksz

MEGLÉVŐ KÜLÖNLEGES SZABADIDÓS TERÜLET

ZKk

MEGLÉVŐ ZÖLDTERÜLET - Közkert

ZKk

TERVEZETT ÚJ ZÖLDTERÜLET - Közkert

Tervezési terüle határa

Telekhatár

Védőtávolság határa

Tervezett beépítés

Ksz jelű terület, ahol a víztározó és a Muzsila forrás érdekében lakás kivételesen sem építhető

Javasolt közlekedési terület bővítés

Ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely

BIA számítás alapján telepítendő fásor

Dozmati víztározó

Közművek

Villamos energia ellátás

Csapadékvíz-elvezető csatorna

Szennyvízelvezető csatorna

Vízvezeték

Gázvezeték

JELENELGI Mko ÖVEZETI ELŐÍRÁS:
Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet Mko:
a) Lakóépület nem építhető.
b) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.
c) Gazdasági épületként csak gyepgazdálkodást szolgáló ideiglenes építmények (szénatároló, karám) létesíthetők.
d) Beépíthető telek területe minimum 3 ha.
e) Beépítettség max 0,5 %, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 300 m² lehet.
f) Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m.
g) Beépítési mód szabadon álló, épületnek vízfolyástól min. 50,0 m távolságban kell lennie, elvi építési engedélyezés kötelező.
h) Az övezetben hígrágyás állattartó telep nem létesíthető.

JAVASOLT Lke ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁS
Az Lke-O-30-4,5-1400 kertvárosias építési övezeti előírás:
Telkenként legfeljebb egy lakás elhelyezésével
a) beépítés módja: oldalhatáron álló
b) előkert: minimum 5,0 m
c) oldalkert: 4,0 m
d) a kialakítható minimális telek terület: 1400 m², a kialakult telkek beépíthetőek.
e) a megengedett legnagyobb beépítési %: 30 %
f) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

JAVASOLT Ksz ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁS kiegészítése:
a) beépítési mód: szabadonálló
b) beépítettség legnagyobb mértéke: 15%
c) megengedett építmény magasság: + 4,50m
d) a területet minimálisan részleges közművel kell ellátni
e) a legkisebb zöldfelület: 40%
f) megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 2,0
g) minimális telekterület mérete: 2000 m²
h) a terület övezeti jele: Ksz -SZ-15-4,50-2000
i) A Ksz jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetések a sport, szabadidő, a turizmus, lovasturizmus, szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, a 03/20 hrsz és 155/3 hrsz ingatlanok kivételével a fő funkcióval közös épületben tulajdonos vagy használó számára legfeljebb telkenként 1 darab lakás."

MODULOR

TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT

9700 SZOMBATHELY, SZENT FLÓRIÁN KRT. 2.

TEL:94/509-244; modulator.gergye@t-online.hu

MEGBÍZÓ:

DOZMAT TELEKTULAJDONOSOK

RAJZ
MEGNEV:

Telepítési tanulmányterv

FELELŐS
TERVEZŐ:

TT/1 18 - 0204/2026

TERVEZŐ
MUNKATÁRS:

MÉRETARÁNY:

M 1:2000

MSZ:

010/2024.

RSZ:

11.

DÁTUM:

2023.

III/1. Településszerkezeti tervet határozati javaslata

Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete /2025. (.) számú Képviselő-testületi határozathoz

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete Dozmat község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 23/2001.(VI.07.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 66/2023. (IX.26.), 76/2023.(XI.22.), 77/2023.(XI.22.), 55/2024.(VI.26.), a 1/2025.(I.23.), a 18/2025.(II.13.) és a 36/2025. (IV.28.), illetve az 55/2025.(VI.30.), és az 56/2025.(VI.30.) számú képviselő-testületi határozatok, mint településfejlesztési döntések figyelembevételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész számon kiadott, évhó napján kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő napi hatállyal az alábbiak szerint módosítja:

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

Határidő: 2025

Felelős: Simon Balázs polgármester

K.m.f.

(: Simon Balázs :)
polgármester

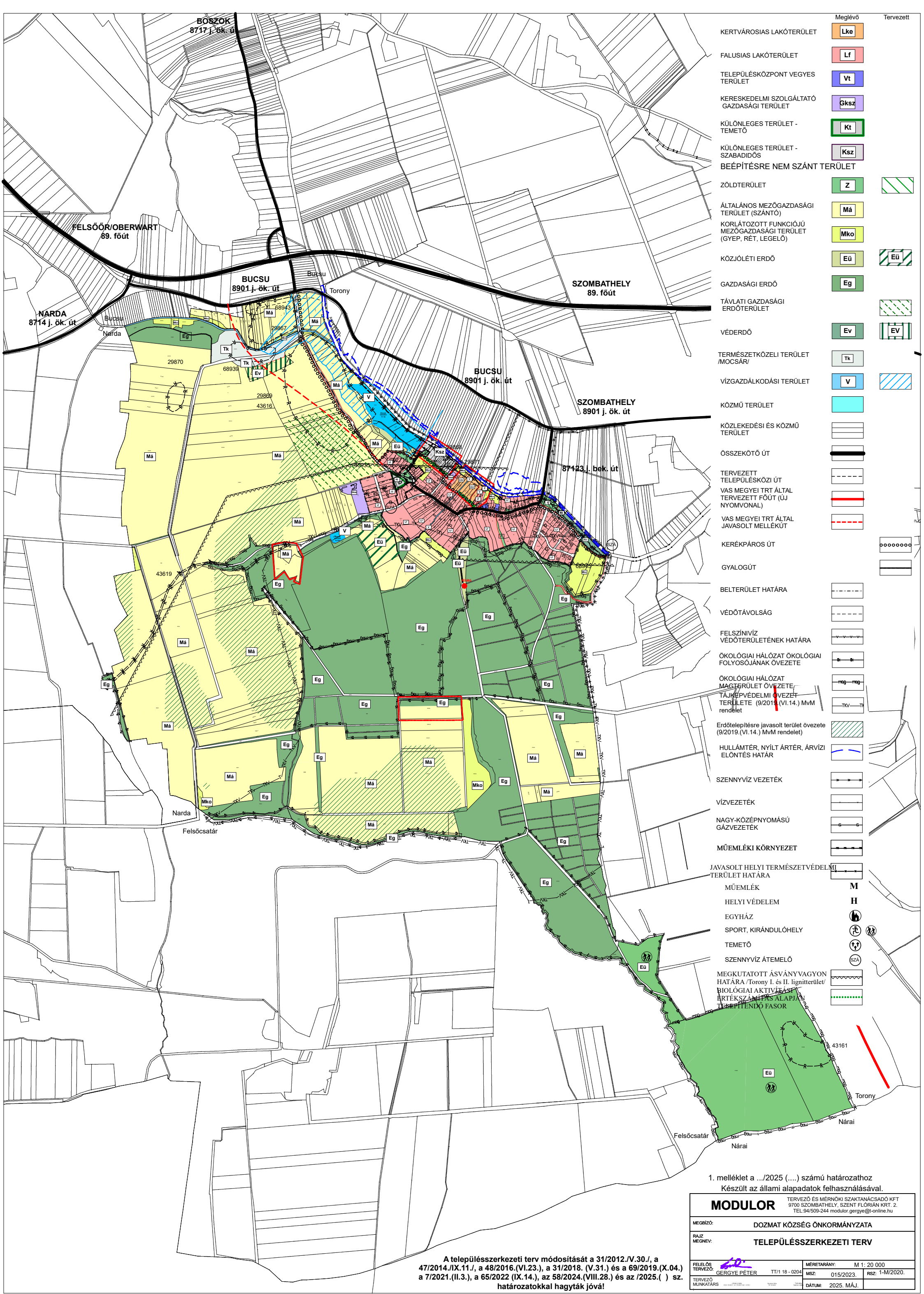
(: Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter :)
jegyző

A kivonat hitelül:

Dozmat, 2025

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

1. melléklet településszerkezeti tervlap



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

1. melléklet a .../2025 (...) számú határozathoz
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

MODULOR		TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT 9700 SZOMBATHELY, SZENT FLÓRIÁN KRT. 2. TEL: 94/509-244 modulor.gergye@t-online.hu	
MEGBÍZÓ:	DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
RAJZ MEGNEV:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		
FELELŐS TERVEZŐ:	GERGYE PÉTER	TT/1 18 - 0204	MÉRTERARÁNY: M 1: 20 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS			MSZ: 015/2023. RSZ: 1-M/2020.
		DÁTUM: 2025. MÁJ.	

A településszerkezeti terv módosítását a 31/2012./V.30./, a 47/2014./IX.11./, a 48/2016.(VI.23.), a 31/2018. (V.31.) és a 69/2019.(X.04.) a 7/2021.(II.3.), a 65/2022 (IX.14.), az 58/2024.(VIII.28.) és az /2025.() sz. határozatokkal hagyták jóvá!

2. melléklet /2025. () számú Képviselő-testületi határozathoz

2. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Területhasználati változások

Beépítésre szánt terület

Kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre:

- a) korlátozott használatú mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 1.8117 ha nagyságú földrészlet.
- b) vízgazdálkodási területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 683 m² nagyságú területen a 176/9 hrsz ingatlanon
- c) vízgazdálkodási területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 100 m² nagyságú területen a 155/17-19 hrsz ingatlanokon.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési terület kijelölése

- a) falusias lakóterületből közlekedési terület kerül kijelölésre a 181/3, 181/1 hrsz területen 760 m² nagyságban és egyben 8 m-es kiszolgáló út kerül kijelölésre az új zöldterület feltárása érdekében.
- b) korlátozott használatú mezőgazdasági területből közlekedési terület kerül kijelölésre a 176/8-11 hrsz telkekből a 176/10 hrsz út mentén 631 m² nagyságban.
- b) korlátozott használatú mezőgazdasági területből közlekedési terület kerül kijelölésre a 155/18 hrsz telkekből a 175 hrsz út mentén 8 m² nagyságban.
- d) vízgazdálkodási területből közlekedési terület kerül kijelölésre a 176/8-11 hrsz telkekből a 176/9 hrsz árok mentén 29 m² nagyságban.
- e) A Ksz jelű területet feltáró 154 hrsz kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m-re növekszik. A változás során különleges szabadidős területből közlekedési terület kerül kijelölésre 1345 m² nagyságban a 184 hrsz út kiszélesítése érdekében.

Zöldterület

- a) A MATRT alapján az új beépítésre szánt kertvárosias lakóterület kijelöléséhez kapcsolódóan, azzal szomszédos 181/3 hrsz ingatlanon falusias lakóterületből új zöldterület kerül kijelölése a 945 m² nagyságban.

Általános mezőgazdasági terület

- a) a Dozmat 048/19 hrsz terület „c” alrészletének gazdasági erdőterületbe sorolt területrészét általános mezőgazdasági területbe kívánja átsorolni 1,95 ha nagyságban

Gazdasági erdőterület

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

Vízgazdálkodási terület kijelölése

- a) falusias lakóterületből vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre a 181/3 hrsz telek északnyugati oldalán mentén 453 m² nagyságban.

Az önkormányzatok felé a 2025. márciusában digitális állományt adott át a Nyu-du VIZIG, amely adatszolgáltatás alapján az Arany-patak új árvízi elöntési határvonal jelölésre kerül a településszerkezeti terv és a szabályozási terven is.

3. melléklet /2025. () számú Képviselő-testületi határozathoz

3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

Rövidtávon megvalósuló változások:

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

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

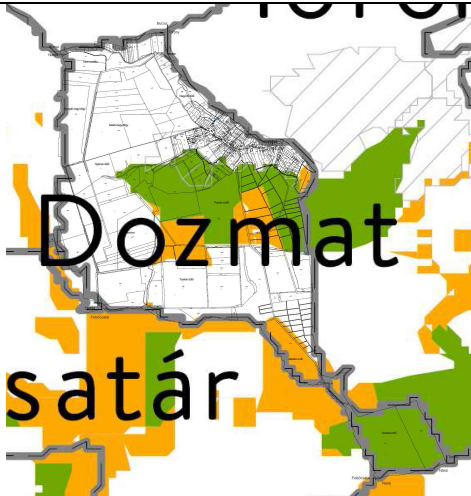
Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása.

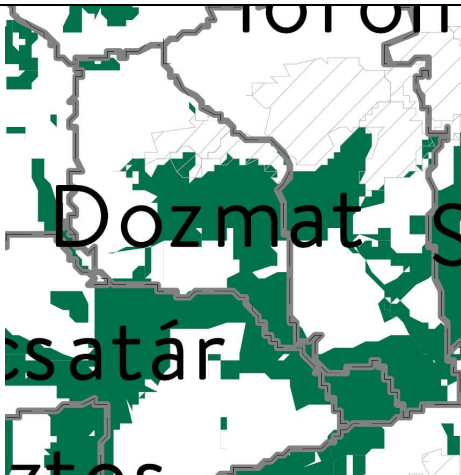
4. számú melléklet /2025. () számú Képviselő-testületi határozathoz

4. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

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

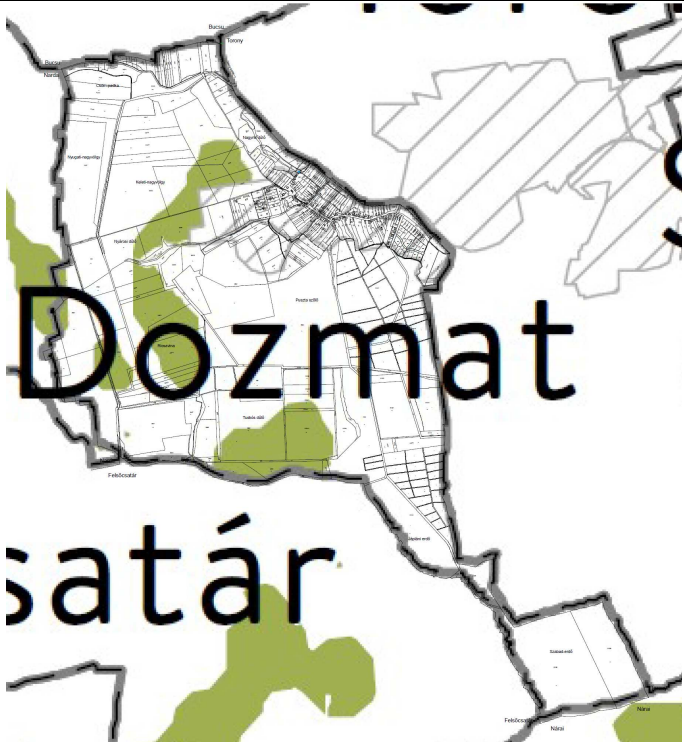
A MaTrT Dozmatot érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Települési térséget érint	
Ökológiai hálózat magterület övezet	Érinti a 044/4 és 048/19 hrsz tervezési területeket	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó terület övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat puffterület övezete	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	

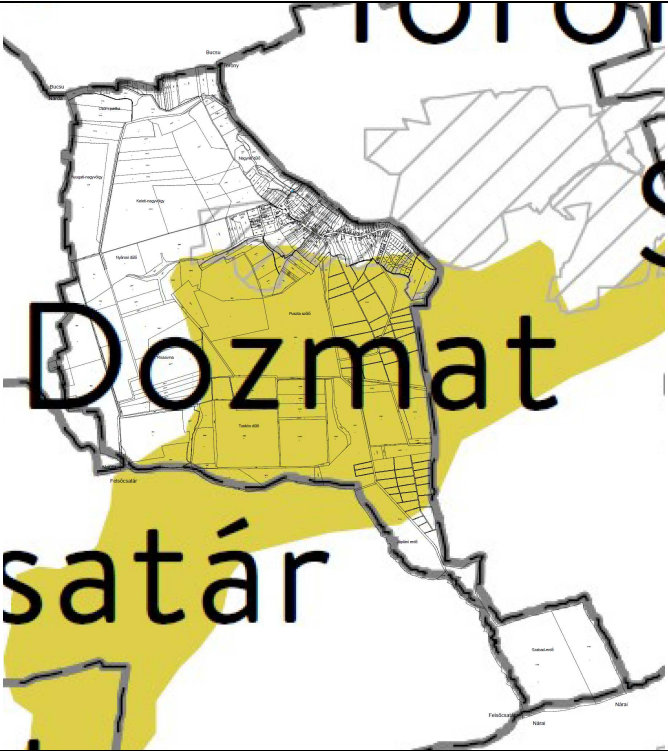
Erdők övezete	Érinti a 0103/9 hrsz-ú területet	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv		Módosított településszerkezeti terv (2025.)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	88,29	54,63 ha	61,88	54,63 ha	61,88
Erdőgazdálkodási térség	457,85 ha	377,8 ha	82,51 %	377,8 ha	82,51 %
Mezőgazdasági térség	307,36 ha	403,62 ha	131,31 %	403,62 ha	131,31 %
Vízgazdálkodási térség	0,67 ha	18,05 ha	122 %	18,05 ha	122 %

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

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

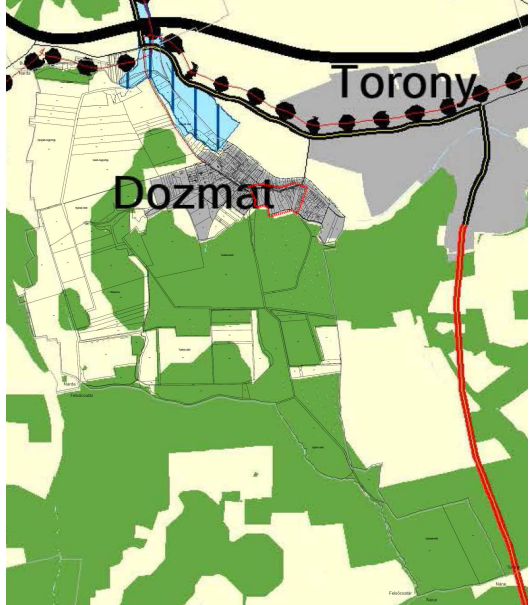
Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	- ha	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	107,72 ha	

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 0103/9, 044/4, 048/19 hrsz-ú ingatlanokat	307,73 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti		

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

c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

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

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

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

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

1.1. A közúthálózat fő elemei

1.1.4. Mellékutak

1. Meglévő mellékutak

1.157. 87123 j. út Dozmat bek. út

2. Tervezett mellékutak

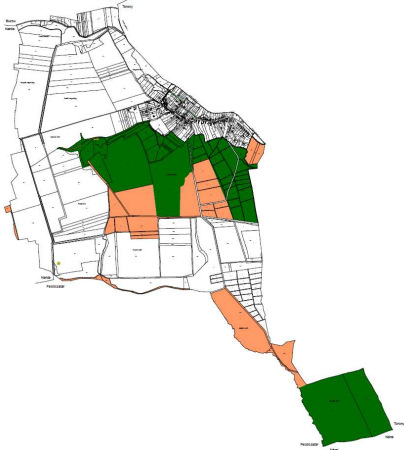
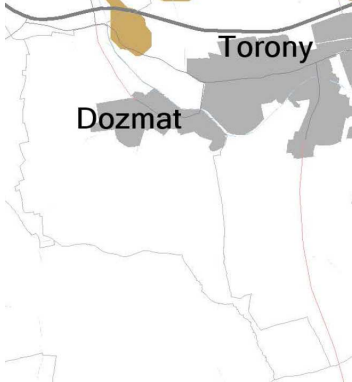
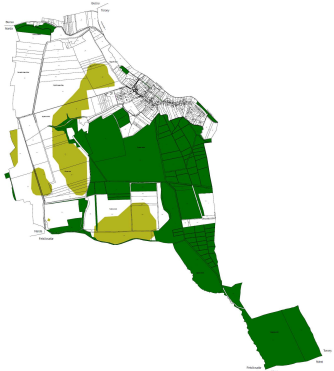
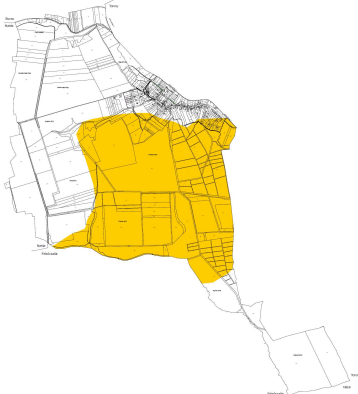
2.3. Dozmat - 8717 j. út

1.11. 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőségek

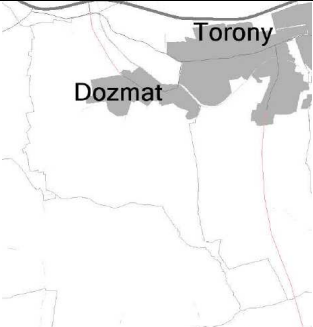
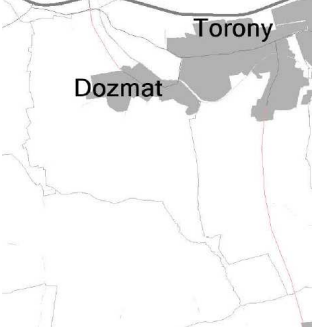
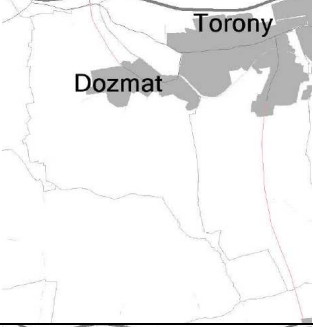
1.11.1. Meglévő 1 millió m³-t meghaladó Dozmati tározó Arany-patak Dozmat, Torony, Bucsú
térfogatú vízkár-elhárítási célú tározók: 1.

Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (ETÉR tér adatok felhasználásával)
---------------------	--------	--------------------------	---

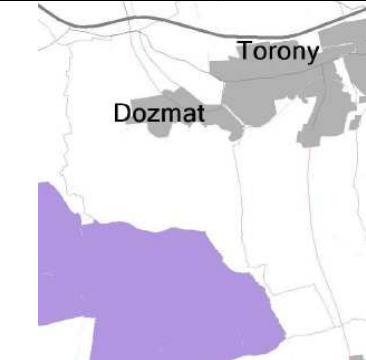
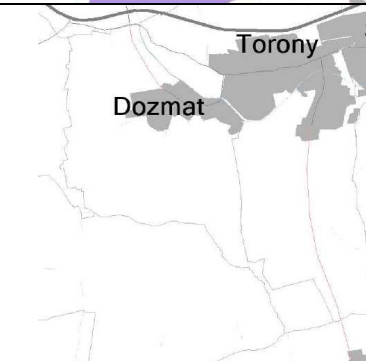
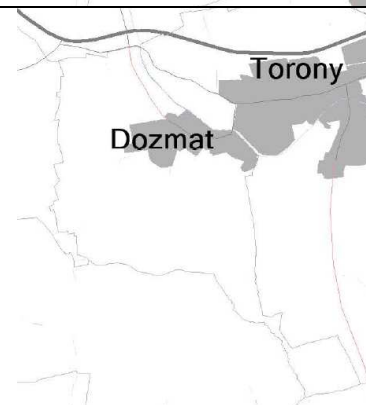
Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

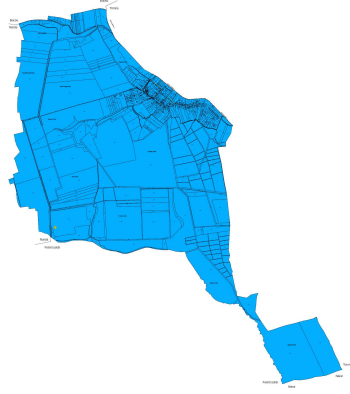
Ökológiai hálózat magterület övezet	Érinti a 044/4 és 048/19 hrsz tervezési területeket	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó terület övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat pufferterület övezete	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	
Erdők övezete	Érinti a 0103/9 hrsz biológiai aktivitási érték számítása során gazdasági erdőterületbe jelölt területrészt	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti.	
Tájképvédelmi terület övezete	A 0103/9, a 044/4 és 048/19 hrsz tervezési területek érinti.	

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

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

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

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

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

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

Térségi övezet határának megadásával:

Ökológiai hálózat magterületének övezet

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó terület övezete

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete

Előírásnak való megfeleléssel

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete.

5. melléklet /2025. () számú Képviselő-testületi határozathoz

5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása 2025.								
	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/11 hrsz	kertvárosias lakóterület	2,7	1,18117	3,189117	Általános mezőgazdasági terület korlátozott használat	3,7	1,18117	4,370329
155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/11 hrsz	kertvárosias lakóterület	2,7	0,0783	0,21141	Vízgazdálkodási terület	7	0,0783	0,5481
181/1; 181/3	közlekedési terület	0,6	0,076	0,0456	Falusias lakóterület	2,4	0,076	0,1824
181/3	Vízgazdálkodási terület	7	0,0453	0,3171	Falusias lakóterület	2,4	0,0453	0,10872
155/4-20	közlekedési terület	0,6	0,1345	0,03744	Különleges szabadidős terület	1,5	0,1345	0,014976
176/8-11 hrsz telkekből a 176/9 hrsz árok mentén	közlekedési terület	0,6	0,0029	0,00174	Vízgazdálkodási terület	7	0,0029	0,0203
155/18 hrsz telkekből a 175 hrsz út mentén	közlekedési terület	0,6	0,0008	0,00048	Általános mezőgazdasági terület korlátozott használat	3,7	0,0008	0,00296

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

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

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

6. melléklet /2025. () számú Képviselő-testületi határozathoz

Területi mérleg az új kertvárosias lakóterület, a különleges szabadidős területet, általános mezőgazdasági területet érintő területfelhasználás változásokról			
Területfelhasználás	Jelenlegi területfelhasználás (ha)	Tervezett területfelhasználás (ha)	Változás mértéke (ha)
Lf Falusias lakóterület	35,632 ha	35,3538	<u>-0,2782 ha</u> (-0,0624 -0,0453 -0,076 -0,0945 ha)
Lke Kertvárosias lakóterület	- ha	1.89 ha	<u>+1.89 ha</u> (+1,8117 +0,0683 +0,01)
Ksz Különleges szabadidős terület	2,1139 ha	1,9794 ha	-0,1345
Mko mezőgazdasági terület	16,959 ha	15,0834 ha	<u>-1.8756 ha</u> (-1,8117 -0,0631 -0,0008)
Eg gazdasági erdőterület	326,7171ha	326,7171 ha	<u>+1,95 ha</u> <u>-1,95 ha</u> +/- 0
Má általános mezőgazdasági terület	403,62 ha	405,892 ha	<u>+1,95 ha</u>
Közlekedési terület	13,23 ha	13,7257 ha	<u>+0,2773 ha</u> (+0,0631 +0,0008 +0,076 +0,0029 +0,1345)
Z Zöldterület	1,77 ha	1,8645 ha	+0,0945 ha
V Vízgazdálkodási terület	18,05 ha	18,0141 ha	-0,0359 ha -0,0783 -0,0029 +0,0453
Összesen:			+/- 0

IV. Fejezet

SZABÁLYOZÁSI TERV

és

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Dozmat Község Önkormányzata

9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Dozmat község Képviselő-testületének 2025. ülésére

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

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

- 1.§ A Rendelet módosítása során az építési övezetek felsorolása kiegészül a kertvárosias lakóterülettel.
- 2.§ A helyi építési szabályzat kiegészül a telekalakításokat elősegítő, a rendezett telek kialakulását biztosító előírással.
- 3.§ Az újonnan kijelölt kertvárosias lakóterület építési övezeti előírásai kerültek itt meghatározásra.
- 4.§ A különleges szabadidős terület esetében az építési övezet jele „Ke-sz” helyett a szabályozási terven lévő „Ksz” építési övezetre kerül javításra. Az építési övezetben az elhelyezhető rendeltetések meghatározása megtörtént.
- 5.§ A Rendelet melléklete a módosított belterület szabályozási tervlap, módosított külterület szabályozási tervlap és a 4. melléklet kiegészített táblázata kerül cserélésre.
- 6.§ Záró és hatályba léptető rendelkezések.

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

Dozmat, 2025.

(: Simon Balázs :)
polgármester

(: Dr. Görög István :)
jegyző

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

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

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

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

1. §

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A beépítésre szánt területeket az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint:)

„a) lakóterület:

aa) falusias lakó jele: Lf

ab) kertvárosias lakó jele: Lke”

2. §

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet a következő 6/A. §-sal egészül ki:

„6/A. §

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. §

A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet „Falusias lakóterület” alcíme a következő 8/A. §-sal egészül ki:

„8/A. §

(1) A kertvárosias építési övezetben az OTÉK 13. §-a szerinti építmények helyezhetők el úgy, hogy egy telken elhelyezhető lakás száma telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység (legfeljebb telkenként egy lakás) legyen elhelyezhető.

(2) Az Lke-O-30-4,5-1400 kertvárosias építési övezeti előírás:

- a) beépítés módja: oldalhatáron álló
- b) előkert: minimum 5,0 m
- c) oldalkert: 4,0 m
- d) a kialakítható minimális telek terület: 1400 m², a kialakult telkek beépíthetőek.
- e) a megengedett legnagyobb beépítési %: 30 %
- f) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.

(3) Az új épületek létesítése esetén az épületek padlóvonal szintjét a Dozmati tározó által csillapított mértékadó árvízszint fölött legalább 50 cm-rel kell meghatározni.”

4. §

(1) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A település különleges területfelhasználási egységébe az alábbi terület tartozik:

- a) temető jele: Kt
- b) egyéb terület - szabadidős jele: Ksz”

(2) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az (3) bekezdés b.) pontja szerinti területfelhasználási egységben a terület építési használatának kötelezően az alábbi követelményeket kell betartani:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) beépítettség legnagyobb mértéke: 15%
- c) megengedett építmény magasság: + 4,50m
- d) a területet minimálisan részleges közművel kell ellátni
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 2,0
- g) minimális telekterület mérete: 2000 m²
- h) a terület övezeti jele: Ksz -SZ-15-4,50-2000

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

5. §

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

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

(3) A Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére című 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Dozmat, 2025.

(: Simon Balázs :)
polgármester

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

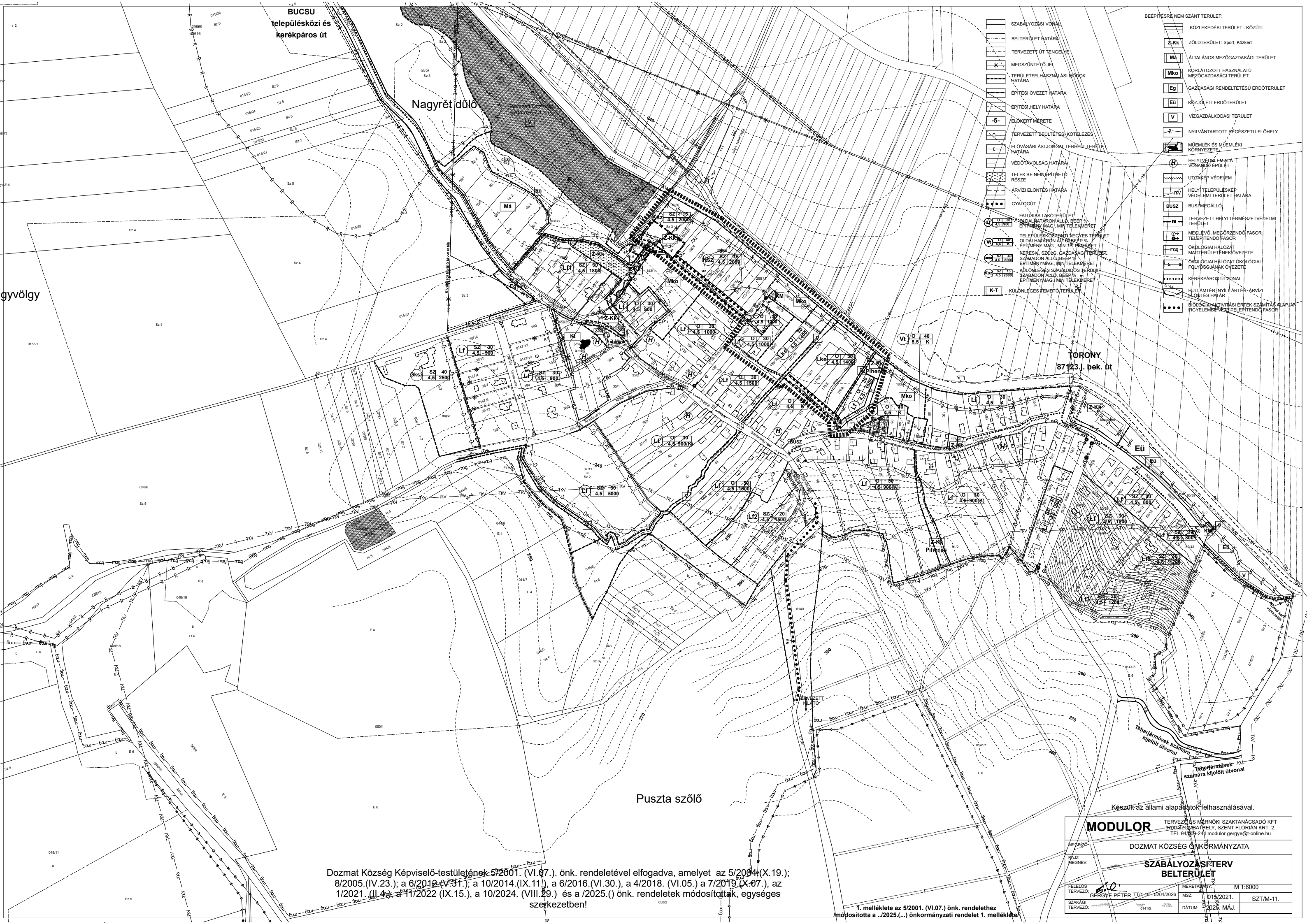
A rendelet 2025.....-n került kihirdetésre.

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter
jegyző

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

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Dozmat11 belterszab tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



- SZABÁLYOZÁSI VONAL

BELTERÜLET HATÁRA

TERVEZETT ÚT TENGELYE

MEGSZÜNTETŐ JELE

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK HATÁRA

ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA

ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA

ELŐKERT MÉRTE

TERVEZETT BEÜLTETÉSKÖTELEZÉS

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT TERÜLET HATÁRA

VEDŐTÁVOLSÁG HATÁRA

TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE

ÁRVIZI ELÖNTÉS HATÁRA

GYALOGÚT

FALUSIAS LAKÓTERÜLET
OLDALHATÁRON ÁLLÓ, BEÉPÍTÉSI MAG, MIN. TELEKMERET

TELEPÜLÉSKÖRÜLTI VEGYES TERÜLET
OLDALHATÁRON ÁLLÓ, BEÉPÍTÉSI MAG, MIN. TELEKMERET

KERESK., SZÜDÖS, GAZDASÁGI TERÜLET
SZABADON ÁLLÓ, BEÉPÍTÉSI MAG, MIN. TELEKMERET

KÜLÖNLEGES SZABADIDŐS TERÜLET
SZABADON ÁLLÓ, BEÉPÍTÉSI MAG, MIN. TELEKMERET

KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET
- BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÜTI

Z-Kk ZÖLDTERÜLET: Sport, Közkert

Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Mko KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Eg GAZDASÁGI RENDELTESETÜS ERDŐTERÜLET

Eu KÖZJÖLETI ERDŐTERÜLET

V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

R NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LEHÉLY

Műemlék és műemleki környezet

H HELYI VÉDELME ALA VONANDÓ EPÜLET

UTCAKEP VEDELEM

TKV HELYI TELEPÜLÉSKÉP VEDELEMI TERÜLET HATÁRA

BUSZ BUSZMEGÁLLÓ

M TERVEZETT HELYI TERMÉSZETVEDELMI TERÜLET

MEGLÉVŐ, MEGŐRZENDŐ FASOR: TELEPÍTENDŐ FASOR

OKOLÓGIAI HÁLÓZAT MASTERÜLETENÉK ÖVEZETE

OKOLÓGIAI HÁLÓZAT OKOLÓGIAI FOLYDÓSÁGJÁNAK ÖVEZETE

KERÉKPÁROS ÚTNYOM

HULLÁMTER NYILT ÁRTÉR-ÁRVIZI ELÖNTÉS HATÁRA

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTEK SZÁMÍTÁS ALAPJÁN FIGYELEMBE VETÉL TELEGITENDŐ FASOR

Dozmat Község Képviselő-testületének 5/2001. (VI.07.) önk. rendeletével elfogadva, amelyet az 5/2004. (X.19.); 8/2005. (IV.23.); a 6/2012. (V.31.); a 10/2014. (IX.11.); a 6/2016. (VI.30.); a 4/2018. (VI.05.) a 7/2019. (X.07.), az 1/2021. (II.4.), a 11/2022 (IX.15.), a 10/2024. (VIII.29.) és a /2025.(I) önk. rendeletek módosították, egységes szerkezetben!

1. melléklete az 5/2001. (VI.07.) önk. rendelethez
módosította a ..2025.(...) önkormányzati rendelet 1. mellékletét

MODULOR

TERVEZŐ ÉS MÉRŐI SZAKTANÁCSADÓ KFT
9700 SZOMBATHELY, SZENT FLÓRIÁN KRT. 2.
TEL: 94/819-244 modulor.gergye@online.hu

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

**SZABÁLYOZÁSI TERV
BELTERÜLET**

MEGBÍZÓ:
RAJZ
MEGNEV:

FELELŐS
TERVEZŐ:
SZAKÁGI
TERVEZŐ:

TERVEZŐ: GÉRGYE PÉTER TT/1-18 - 0204/2026
014115

MÉRTERVEZŐ: MSZ: 015/2021.
DÁTUM: 2025. MÁJ.

M 1:6000
SZT/M-11.

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

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Dozmat11 Külterszab tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Má

ÁLTALÁNOS
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- Mko

KORLÁTOZOTT FUNKCIÓJÚ
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

ERDŐ TERÜLET

- Eg

GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ
ERDŐTERÜLET
- Ev

VÉDELMI RENDELTETÉSŰ
ERDŐTERÜLET
- EÜ

KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET

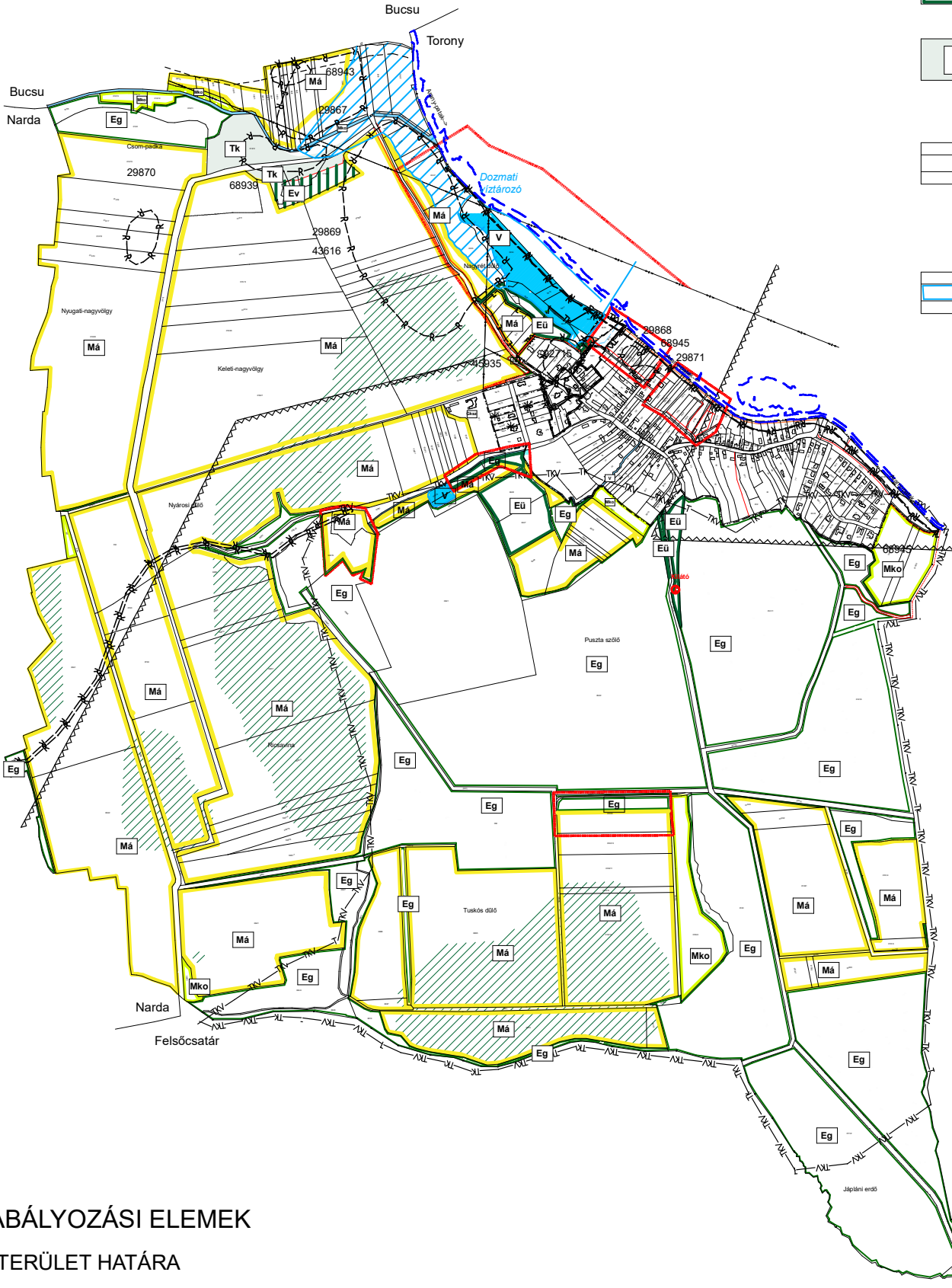
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET

-
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

-
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET



- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI
FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
MAGTERÜLET ÖVEZETE
- TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET
TERÜLETE (9/2019.(VI.14.) MvM
rendelet
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
(9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-
- BELTERÜLET HATÁRA

SZABÁLYOZÁSI VONAL /KÖZLEKEDÉSI TER./TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA
/HA AZ NEM SZABÁLYOZÁSI VONAL/

68939

ISMERT RÉGÉSZETI LELŐHELY ÉS LELŐHELY
AZONOSÍTÓJAMEGKUTATOTT ÁSVÁNYVAGYON HATÁRA /Torony
I. és II. lignitterület/

TKV

HELYI TELEPÜLÉSKÉP
VÉDELMI TERÜLET HATÁRAELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL
TERHELT TERÜLET HATÁRA

Dozmat Község Képviselő-testületének 5/2001. (VI.07.). önk.
rendeletével elfogadva, amelyet az 5/2004.(X.19.); 8/2005.(IV.23.); a
6/2012.(V.31.); a 10/2014.(IX.11.) a 6/2016.(VI.30.) a 4/2018.(VI.05.) és
az 1/2021.(II.4.), a 10/2024. (VIII.29.) és a /2025.() önk. rendeletek
módosítottak, egységes szerkezetben!

2. melléklet a 5/2001. (VI.07.) önk. rendelet
/módosította a /2025. (...) önkormányzati rendelet 2. melléklete/

Készült az állami alapadatok felhasználásával.			
MODULOR			
TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT 9700 SZOMBATELY, SZENT FLÓRIÁN KRT. 2. TEL:94/509-244 modulor.gergye@t-online.hu			
MEGBÍZÓ:	DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
RAJZ MEGNEV:	SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET		
FELELŐS TERVEZŐ:	GERGYE PÉTER	TT/1 18 - 0204	MÉRETARÁNY: M 1: 20 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS		MSZ: 015/2023.	RSZ: SZT/M-11.
		DÁTUM: 2025. MÁJ.	

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

„4. melléklet

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

a.) belterületi utak:

	A	B	C	D	E
Sorsz.	Út jele (száma, neve vagy hrsz)	Útkategória	Közterületi szélessége	Úthálózati szerepe	tulajdonos
1.	87123 jelű bekötő út Fiumei utca	B.VI.d.B.	12,50-20,0 m	Országos m. út	á. közútkezelő
2.	87123 jelű bekötő út Szabadság utca	B.VI.d.B.	14,50-30,50 m	Országos m. út	á. közútkezelő
3.	Akácfa utca	B.VI.d.B.	11,50 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
4.	Pinkafői utca	B.VI.d.B.	10,20 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
5.	173 hrsz	B.VI.d.B.	12,20 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
6.	120/2 hrsz	B.VI.d.B.	12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
7.	Tervezett utca	B.VI.d.B.	12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
8.	Lovas utca	B.VI.d.B.	16,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
9.	Vadvirág utca	B.VI.d.B.	16,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
10.	Tölgyfa utca	B.VI.d.B.	16,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
11.	Kilátó utca	B.VI.d.B.	12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
12.	Regős-köz	B.VI.d.B.	12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
13.	174, 175, 176/10 hrsz	B.VI.d.B.	kialakult-12,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
14.	181/1 hrsz részben	B.VI.d.B.	8,00 m	Kiszolgáló út	önkormányzat
14.	Tervezett kerékpárút	B.IX	5,00 m	Kerékpárút	önkormányzat

b.) külterületi utak:

	A	B	C	D	E
Sorsz.	Út jele (száma, neve vagy hrsz)	Útkategória	Közterületi szélessége	Úthálózati szerepe	tulajdonos
1.	014 hrsz-ú	K.VIII.	22,00 m	mezőgazd. út	á. közútkezelő
2.	019 hrsz-ú	K.VIII.	11,00 m	mezőgazd. út	á. közútkezelő
3.	026/1 hrsz-ú	K.VIII.	4,00-5,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
4.	026/2 hrsz-ú	K.VIII.	6,50-9,20 m	mezőgazd. út	önkormányzat
5.	035 hrsz-ú	K.VIII.	8,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
6.	039 hrsz-ú	K.VIII.	6,50-8,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
7.	048/5 hrsz-ú	K.VIII.	16,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
8.	049 hrsz-ú	K.VIII.	9,70 m	mezőgazd. út	önkormányzat
9.	086 hrsz-ú	K.VIII.	11,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
10.	091 hrsz-ú	K.VIII.	9,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
11.	0104 hrsz-ú	K.VIII.	5,50-6,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
12.	0110 hrsz-ú	K.VIII.	8,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
13.	0114/1 hrsz-ú	K.VIII.	9,50 m	mezőgazd. út	önkormányzat
14.	0129 hrsz-ú	K.VIII.	7,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
15.	0130 hrsz-ú	K.VIII.	6,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat

Dozmat Településrendezési eszközök 11. számú módosítása
Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció

16.	0133/4 hrsz-ú	K.VIII.	8,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
17.	0136 hrsz-ú	K.VIII.	5,50-7,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
18.	Tervezett kerékpárút	K.IX	5,00 m	Kerékpárút	önkormányzat
19.	Tervezett kiszolgáló út	K.VIII.	7,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat
20.	Településközi kiszolgáló út 08 hrsz	K.VIII.	16,00 m	mezőgazd. út	önkormányzat

Végső előterjesztői indokolás

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