

RÉPCELAK

VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI
SZAKASZ



RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA

2024. DECEMBER HÓ
MUNKASZÁM: Rv152
KAMARAI SZ.: C-18-2209

TARTALOMJEGYZÉK

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ELŐZMÉNYEINEK BEMUTATÁSA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDEJE
A MÓDOSÍTÁS CÉLJA
ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉSE
ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VÉLEMÉNYEZÉSE
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉRTÉKELÉSE

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA
AZ ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA
TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSAI
MELLÉKLET: 1. FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS
2. JOGOSULT SZAKÁGI TERVEZŐ NYILATKOZATA

IV/A. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ KT-HATÁROZAT TERVEZETE
MELLÉKLET: 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MŰSZAKI LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA
2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA
4. MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

IV/B. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET ÉS MELLÉKLETE
MELLÉKLET: 1. MÓDOSÍTOTT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
2. MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV SZELVÉNYEK

V. FÜGGELÉK

1. FÜGGELÉK: ALÁÍRÓLAP
2. FÜGGELÉK: ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT VÉLEMÉNYEZÉSÉNEK DOKUMENTUMAI
3. FÜGGELÉK: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
4. FÜGGELÉK: ÚTÜGYI SZAKÁGI TERV
5. FÜGGELÉK: ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA

Répcelak Város Önkormányzata a város teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített Településszerkezeti tervét a 60/2017.(III.30.) Kt-határozat hagyta jóvá, míg a Helyi építési szabályzatot és a Szabályozási tervet a 10/2017.(III.13.) önkormányzati rendeletével állapította meg. Azóta a Helyi építési szabályzat módosult a 19/2018. (IX.28.) számú, a 12/2022. (VI.15.) számú, a 17/2022.(VII.26.) számú, a 8/2024. (IV.26.) valamint a 21/2024. (XII.13.) számú önkormányzati rendeletek által.

Répcelak Város Önkormányzata Képviselő testülete 101/2024.(VI.27.) számú határozatában kezdeményezi Répcelak város településrendezési eszközének módosítását a Répcelak 337/2 és 336 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában Gergye Péter vezető tervező és Benkő János okl. építészmérnök által készített telepítési tanulmányterv és a főépítési feljegyzés szerint, az ingatlanokon kereskedelmi egység létesítéséhez az építésjogi feltételek megteremtése céljából.

A határozat Répcelak a 337/2, 336, 339, és 340 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDJE

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R.) 68.§ (1) szerint a tervezett módosítása egyszerűsített eljárás keretében hajtható végre, nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti környezeti vizsgálat szükségességének előzetes véleményezését le kell folytatni.

A tervezett módosítás a magasabb szintű Területrendezési terveket és a Településfejlesztési Koncepciót nem érinti, azokkal összhangban áll.

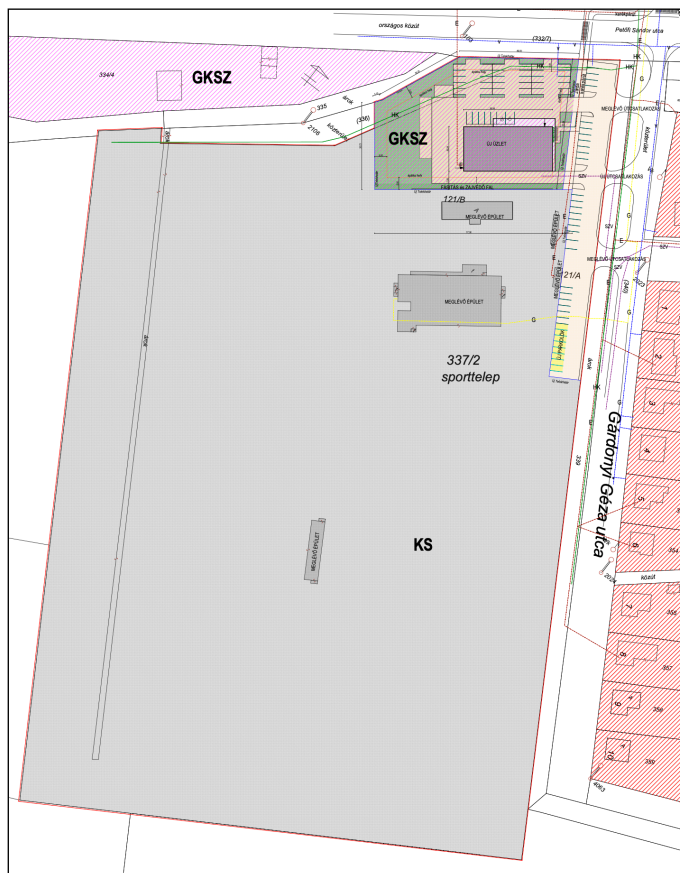
Az alátámasztó munkarészek közül a feladat ellátáshoz szükséges kiegészítést kell megtenni, mivel a 2017-es rendezési tervhez elkészített alátámasztó munkarészek felépítése követi a Korm.R. 4. melléklet 2. pont és annak 2.1-2.9 alpontjait. A többi fejezet, úgy mint a tájrendezés, környezetvédelem, közmű és közlekedés csak a feladat által megkívánt mélységig szükséges kiegészíteni, mivel a 2017-es településrendezési eszközök ezt tartalmazzák.

Módosítandó a Településszerkezeti terv, építési övezeti tábla (új gazdasági övezet Gksz-04) kerül bevezetésre, valamint az érintett D5 Szabályozási terv szelvény.

3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

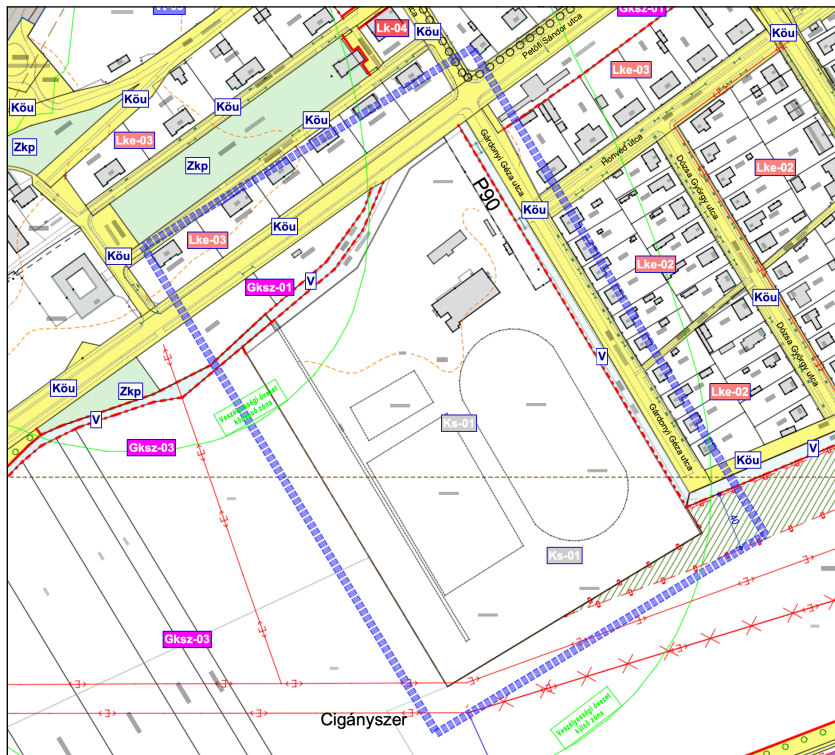
3.1. Répcelak Város Önkormányzata Képviselő testülete 101/2024.(VI.27.) számú határozat alapján:

Répcelak és környezetében felmerülő élelmiszeripari ellátás magasabb minőségének megteremtése érdekében új építésű, mintegy 775 m² alapterületű kereskedelmi létesítmény építését tervezi. A kiválasztott ingatlan a város kiskereskedelmi, kereskedelmi zónájához és közösségi közlekedéséhez kapcsolódóan a Petőfi Sándor utcai 337/2 hrsz-ú sportterület egy résznek hasznosításával alakulna ki, amely jelenleg **Ks-01** jelű **“Különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület”** építési övezetben található.



3.1.1. ábra: A tervezett áruház beépítési tanulmánytervének részletei (a telepítési tanulmánytervet a 3. függelék tartalmazza)

JAVASOLT BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK ÜZLET telken:
 Elhelyezhető funkció: Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató létesítmény
 Előkert: 5,0 m
 Oldalkert: 5,0 m
 Hátsókert: 5,0 m
 Maximális Beépítési %: 30 %
 Minimális Zöldfelületi arány: 20 %
 Építménymagasság: 8,0 m
 Beépítési mód: szabadonálló
 Minimális telekszélesség 20m
 Legkisebb telekterület: 2000 m²



3.1.2. ábra: Részlet a hatályos Szabályozási tervből

3.1.2. ábra: A tervezéssel érintett terület légi fotója (Forrás: E-közmű Ortó felület)



4. ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉSE

Répcelak város Önkormányzata
Répcelak

Jegyzőkönyvi kivonat

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. június 27-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

101/2024.(VI.27.) számú határozat

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselőtestülete módosítja a településrendezési eszközét (rendezési terv) a Répcelak 337/2 és 336 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Gergye Péter vezető tervező és Benkő János okl. építészmérnök által készített telepítési tanulmányterv és a főépítési feljegyzés szerint, az ingatlanokon kereskedelmi egység létesítéshez az építésjogi feltételek megteremtése céljából.

A Répcelak 337/2, 336, 339 és 340 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Egyetért az előterjesztés mellékletét képező szövegszerűen szerkesztett, a rendezési terv módosítására irányuló három oldalú szerződéstervezettel, amely Répcelak Város Önkormányzata, FE-ZO Kft. (9970 Szentgotthárd, Hunyadi u. 28.) és a Ráplai Építésiroda 1996 Kft. (9700 Szombathely, Welther Károly u. 31.) között jön létre. A módosítás pénzügyi fedezetét, a tervezési díjat a FE-ZO Kft. vállalja.

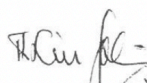
Felhatalmazza a polgármestert a háromoldalú szerződés aláírására.

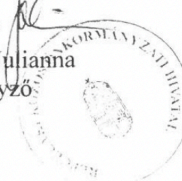
Határidő: azonnal

felelős: Szabó József polgármester

dr. Kiss Julianna jegyző

Répcelak, 2024. július 3.


dr. Kiss Julianna
jegyző



5. ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VÉLEMÉNYEZÉSE

5.1. Az Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Körny.R.) alapján, az előzetes környezeti vizsgálat önálló munkarészben előzetesen elkészítésre került.

Répcelaki Közös Önkormányzati Hivatal
Répcelak

Jegyzőkönyvi kivonat

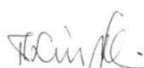
Répcelak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. október 30-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.


159/2024.(X.30.) számú határozat

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Répcelak város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2017.(XII.13.) önkormányzati rendeletének módosítása során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján az államigazgatási szervektől beérkezett véleményeket megismertte és elfogadja.

Határidő: azonnal
Felelős: Szabó József polgármester
dr. Kiss Julianna jegyző

Répcelak, 2024.október 31.


dr. Kiss Julianna
jegyző



Az eljárás során a jogszabály szerint előírt állami szervek nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

6. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉRTÉKELÉSE

6.1. A partnerségi véleményezési szakasz értékelése:

Répcelaki Közös Önkormányzati Hivatal
Répcelak

Jegyzőkönyvi kivonat


Répcelak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. december 12-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

207/2024.(XII.12.) számú határozat

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Répcelak 337/2 és 336 hrsz-ú ingatlanokon kereskedelmi egység létesítéshez az építésügyi feltételek megteremtése céljából indult Répcelak város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2017.(XII.13.) önkormányzati rendeletének módosítása partnerségi egyeztetés eljárásában megállapítja, hogy a partnerek részéről nem érkezett vélemény, a partnerségi egyeztetést lezárja.

Határidő: azonnal
Felelős: Szabó József polgármester
dr. Kiss Julianna jegyző

Répcelak, 2024. december 13.


dr. Kiss Julianna
jegyző



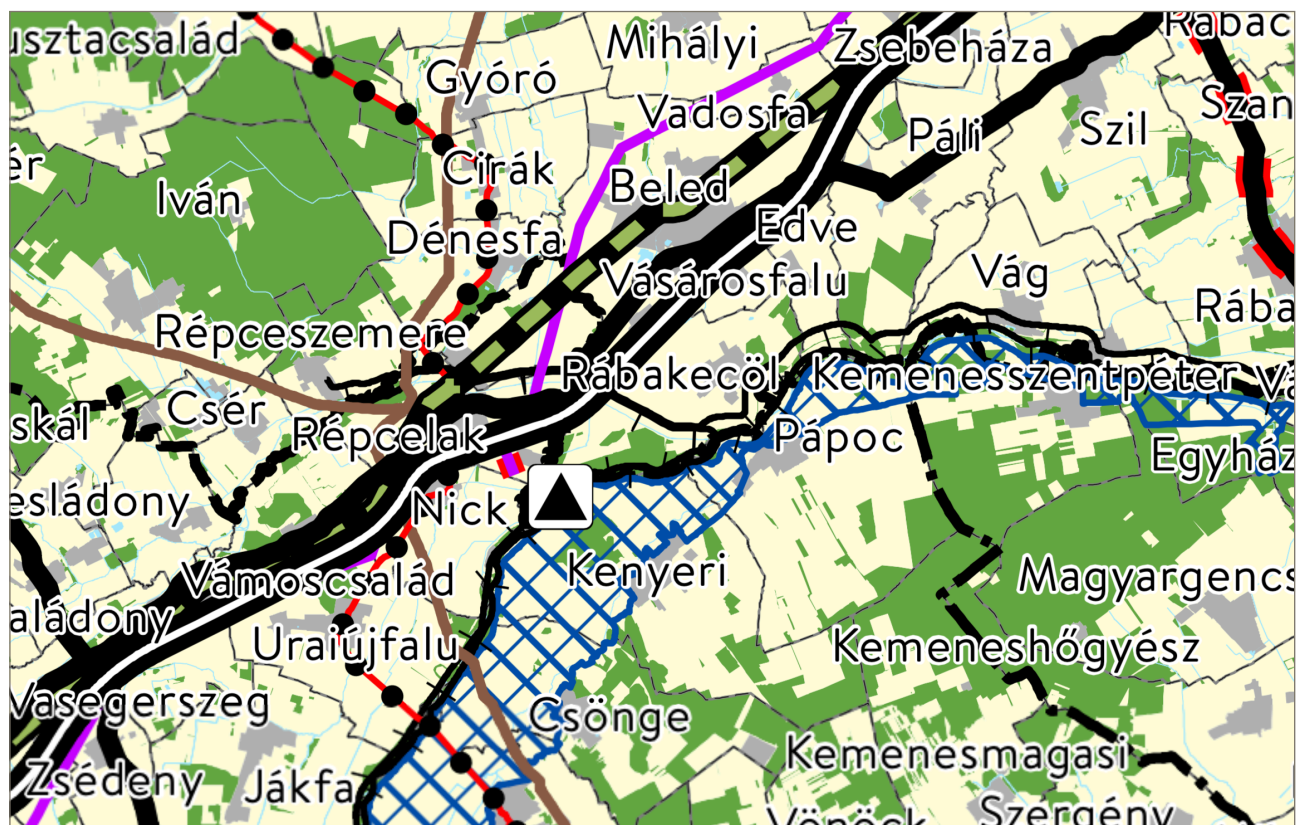
A meghirdetett lakossági fórumon érdeklődő partner nem jelent meg vélemény hozzászólás nem érkezett. A partnerségi véleményezési szakasz lezárult.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

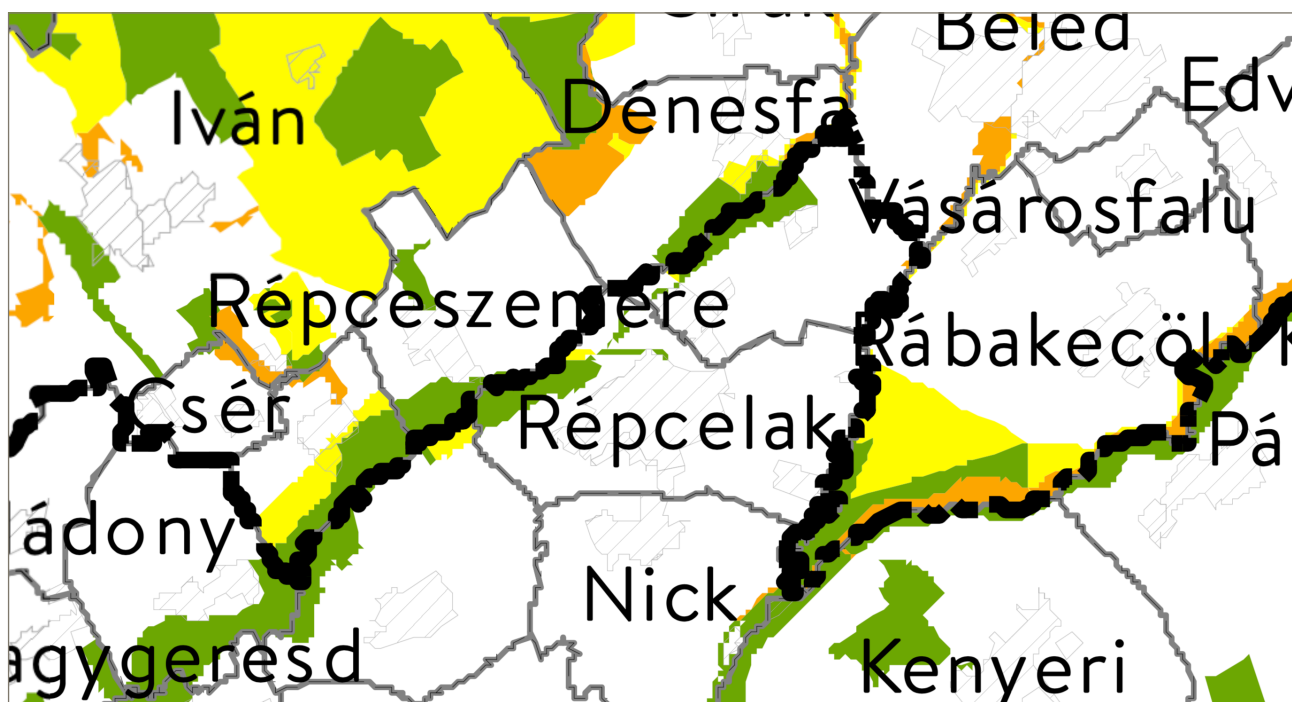
1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: MaTrT) 2018. december 12-én fogadta el az Országgyűlés. A törvény rendelkezései 2019. január 2-án, illetve március 15-én léptek hatályba. A MaTrT határozza meg az ország szerkezeti tervét, az egyes térségek térbeli rendjét, természetföldrajzi, és közmű-infrastruktúra hálózatait. Az MaTrT az ország táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságai alapján, ezen értékek megőrzése, illetve az erőforrások védelme érdekében, a fenntartható fejlődésre is tekintettel, meghatározza a főbb hálózati elemekkel és területfelhasználási módokkal, valamint az országos térségi övezetekkel kapcsolatos legfontosabb szabályokat.

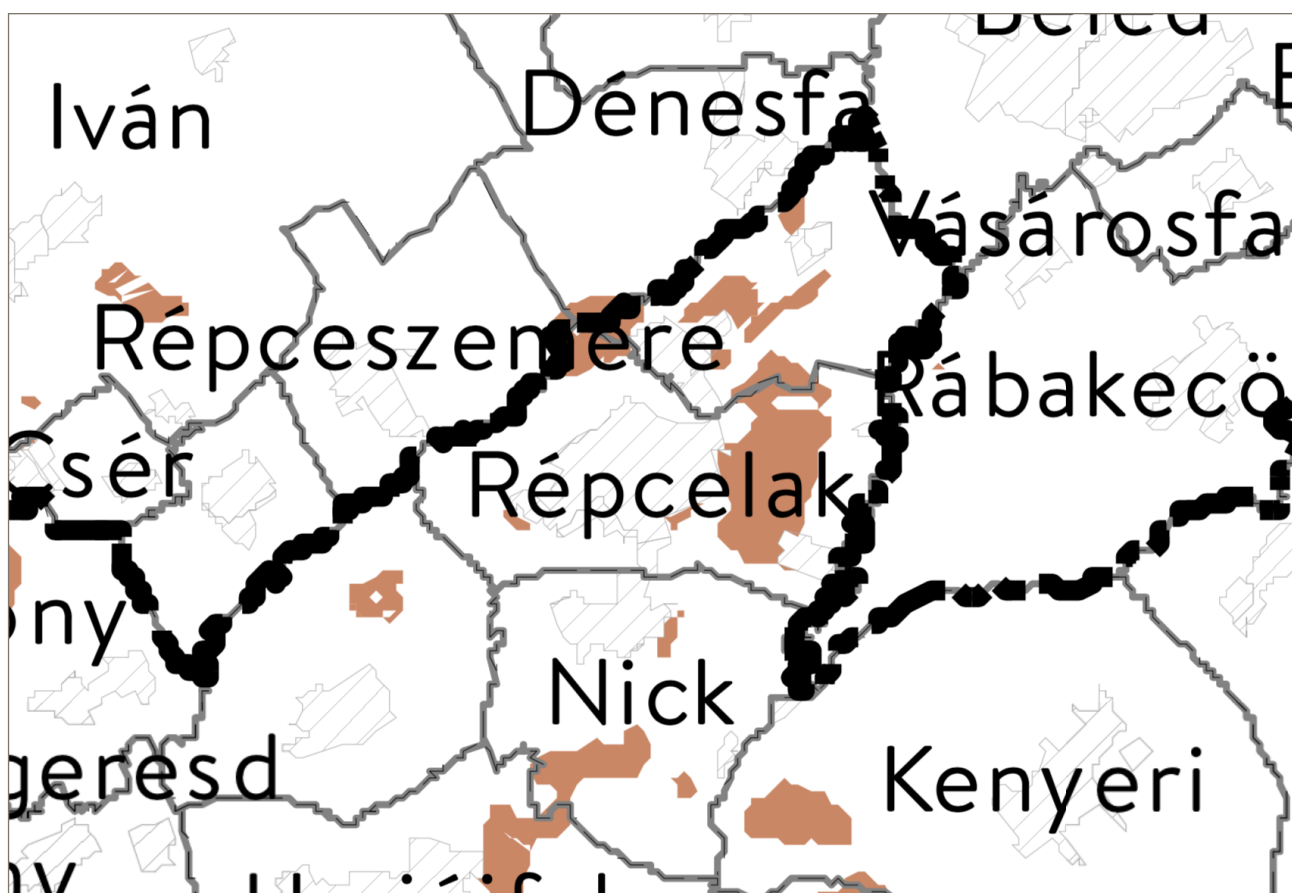
1.1. A MaTrT. 2. számú melléklete az ország szerkezeti tervét tartalmazza.



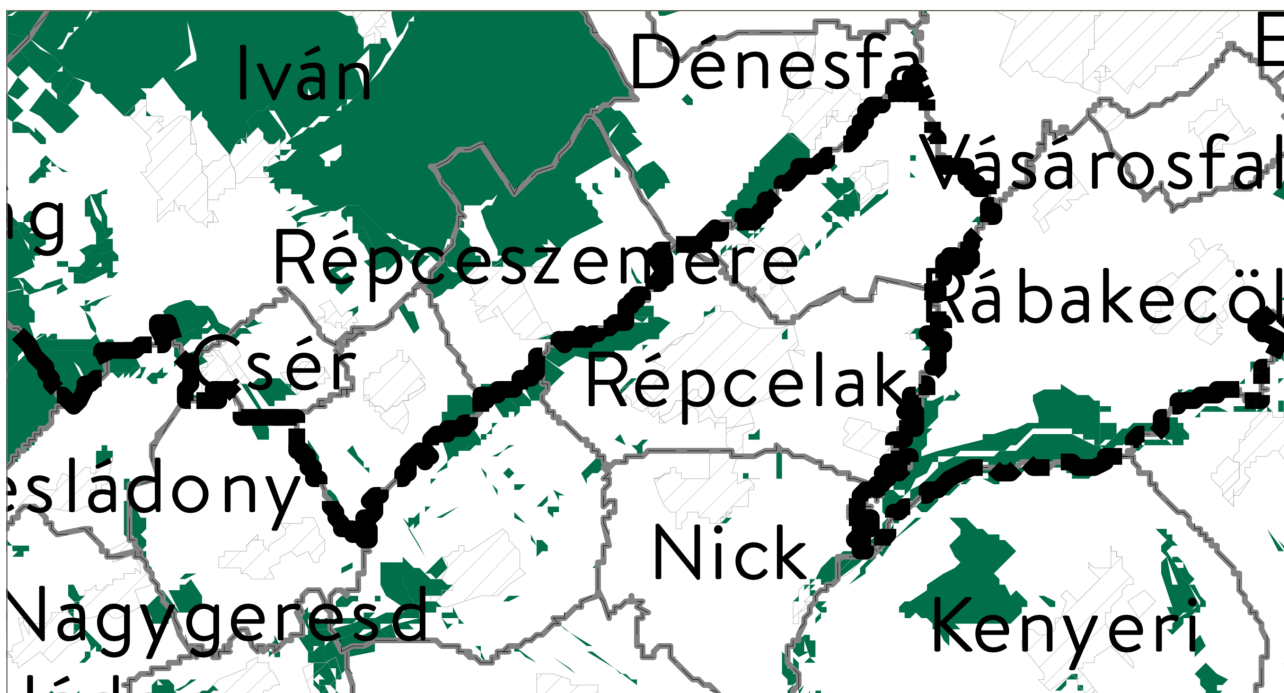
1.1.1. ábra: Kivonat a MaTrT szerkezeti tervéből



1.1.2. ábra: Répcelak a MaTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete tervlapján



1.1.3. ábra: Répcelak a MaTrT kiváló termőhelyi adottságú szántók terület tervlapján



1.1.4. ábra: Répcelak a MaTrT erdők övezete terülapján

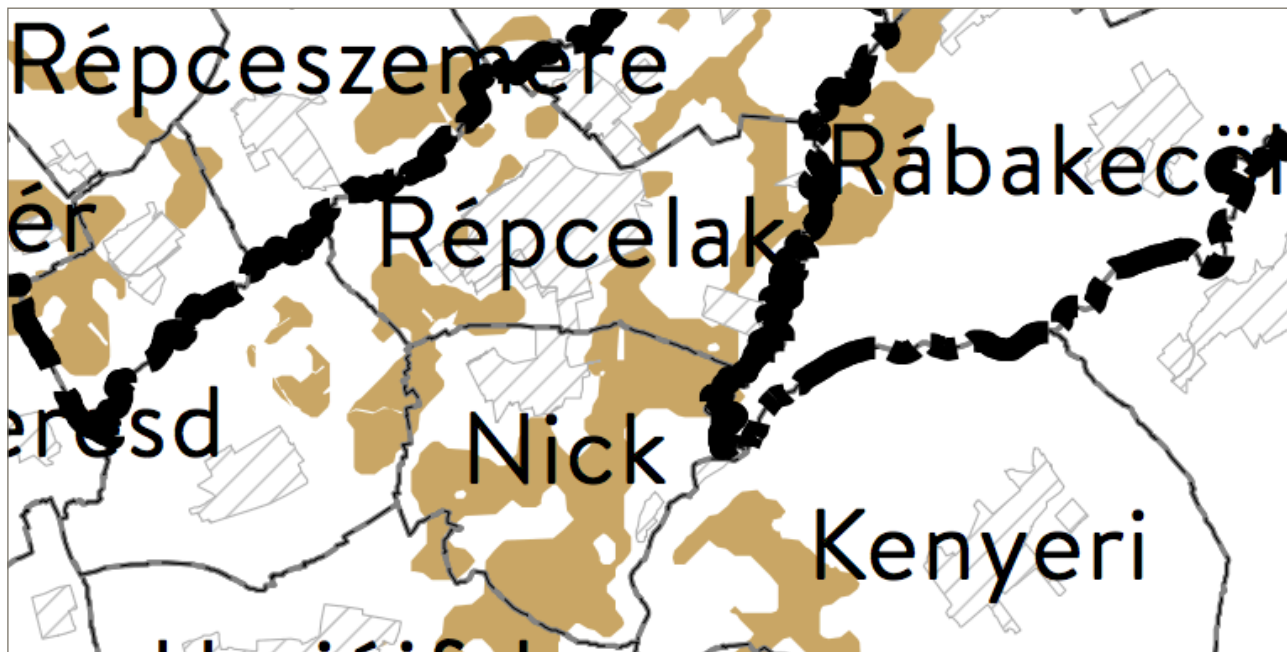
Répcelak város közigazgatási területe az alábbi térségekkel érintett:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete;
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete;
- erdők övezete.

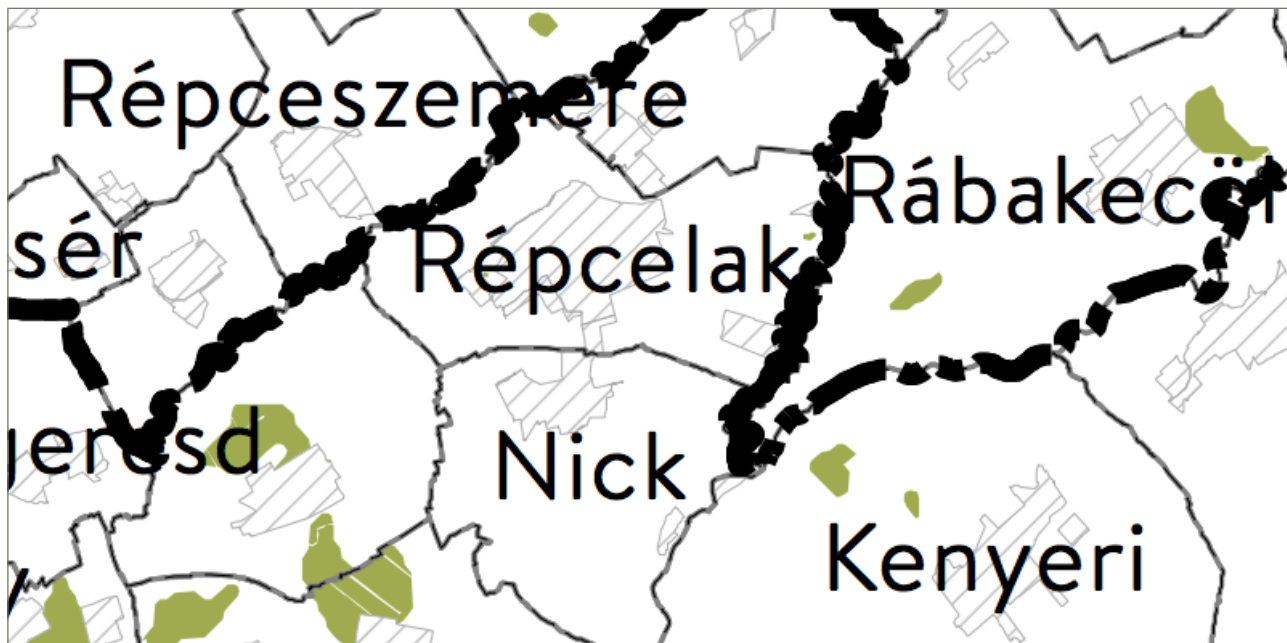
Értékelés: A módosítással érintett építési övezetek a MaTrT települési térségében található. A településszerkezeti terv tervezett módosítása - új áruházzal terület kijelölése - a módosítás érdemi hatást nem gyakorol.

1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet vizsgálata

A hivatkozott rendelet 1-14. melléklete tartalmazza az egyes övezetek települési közigazgatási területekre lebontott tervanyagát. Ezek vizsgálatával megállapítható, hogy Répcelak közigazgatási területét az alábbi övezetek érintik:



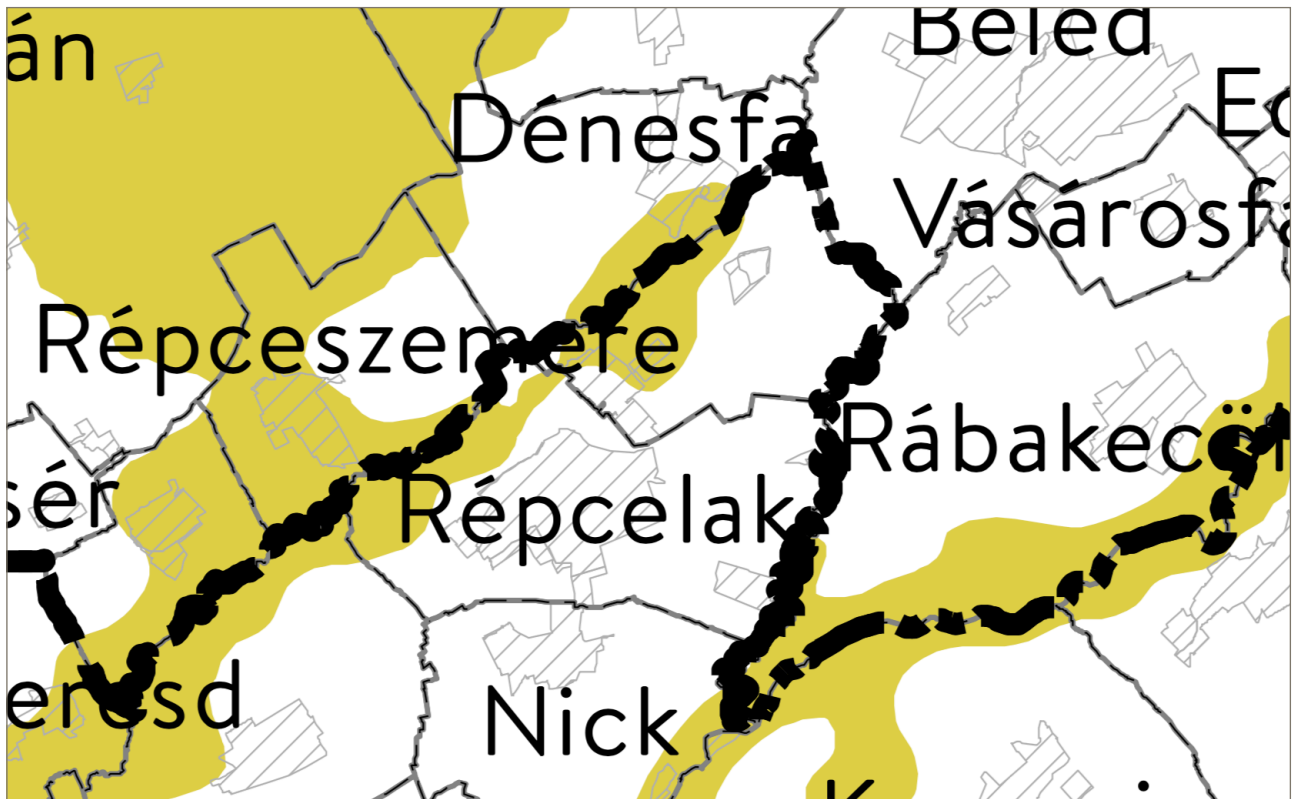
1.2.1. ábra Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



1.2.2. ábra Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



1.2.3. ábra Tájvédelmi területek terület övezete



1.2.4. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete

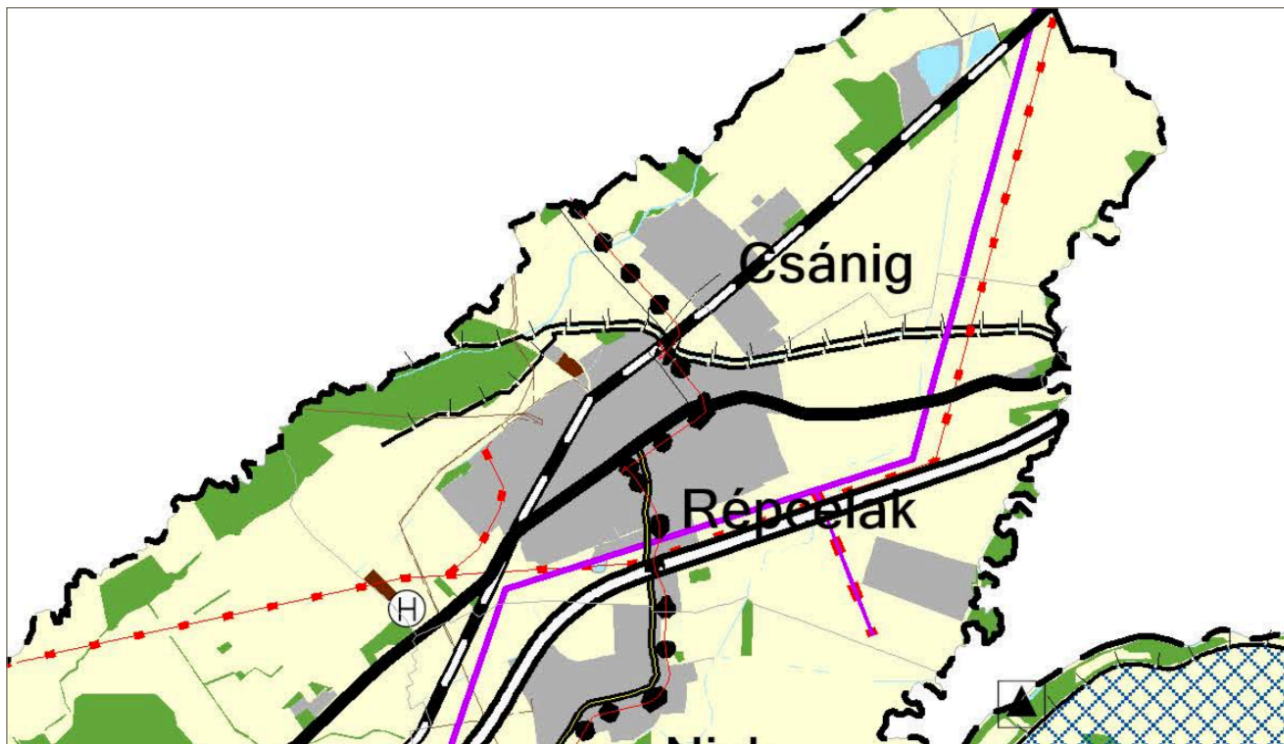


1.2.5. ábra Nagyvízi meder terület övezete

Értékelés: A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet által a település érintett a jó termőhelyi szántók, az erdőtelepítésre kijelölt területek, a tájvédelmi terület övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder terület övezetei által. A településszerkezetiterv tervezett módosítása kapcsán növekszik a Gksz terület nagysága és csökken a Ks különleges beépítésre szánt terület nagysága.

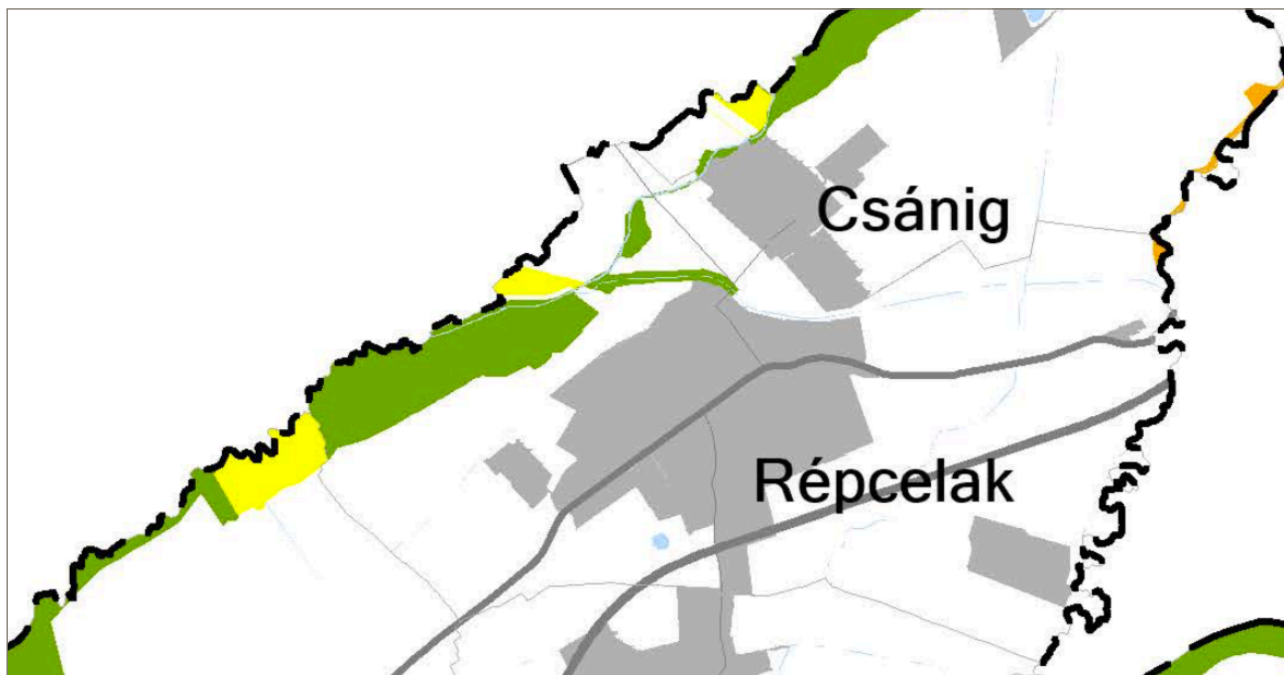
1.3. A Vas Megyei Közgyűlés 4/2021.(II.15.) önkormányzati rendelete Vas Megye településrendezés tervéről (továbbiakban: Vas vármegyei TrT) 2021. február 15-én fogadta el Vas Megyei Közgyűlés Elnöke.

A Vas vármegyei TrT. 2. számú melléklete a megye szerkezeti tervét tartalmazza.

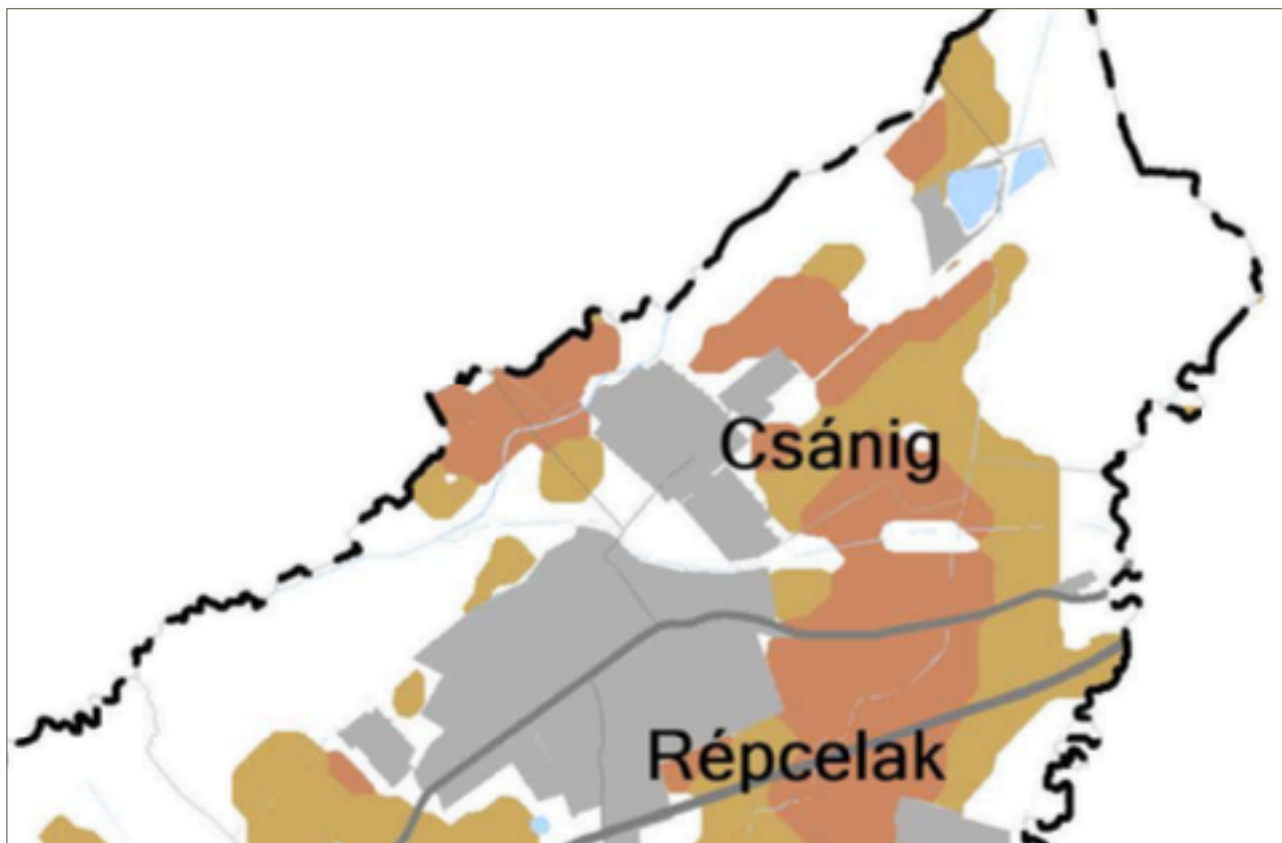


1.3.1. ábra: Kivonat a Vas vármegyei TrT szerkezeti tervéből

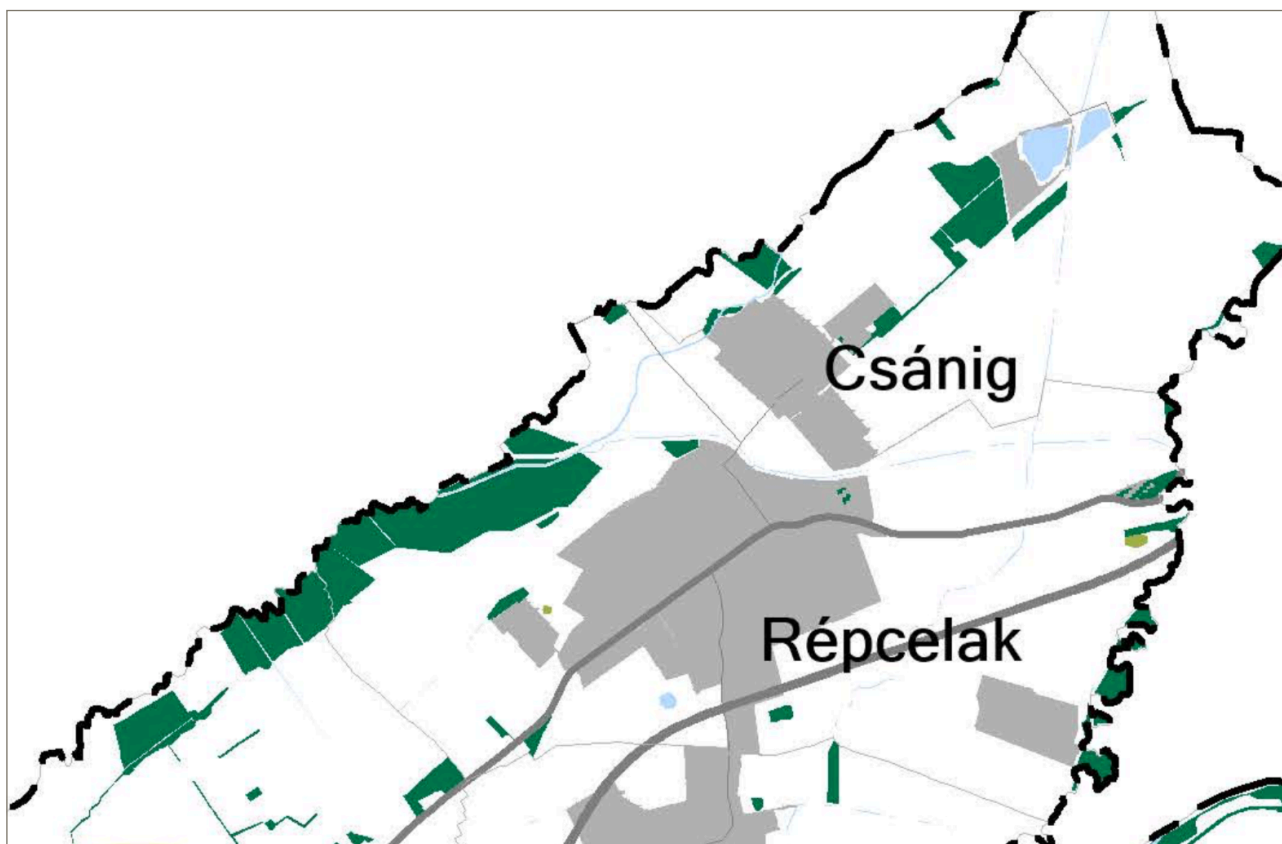
Az Vas vármegyei TrT. 3. számú melléklete szerint Répcelak város közigazgatási területe az alábbi térségekkel érintett:



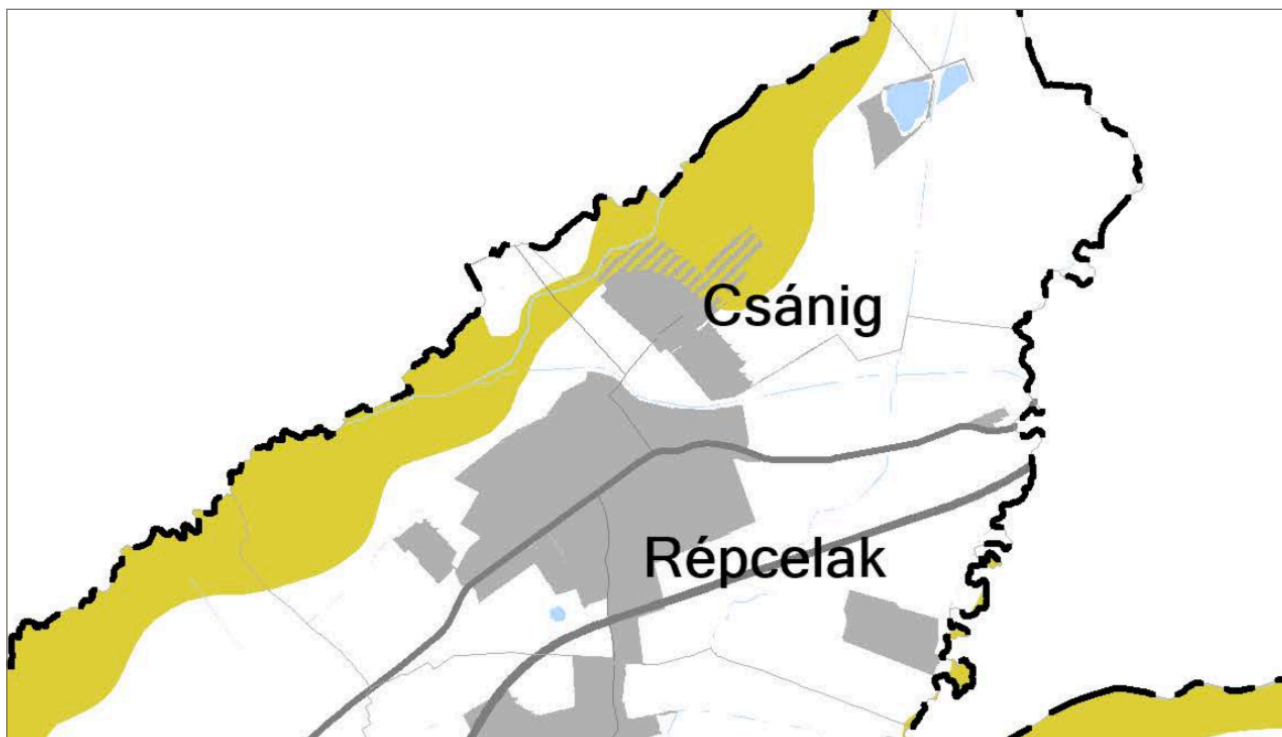
1.3.2. ábra: Répcelak a VMTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete Forrás: VMTrT (3.1. számú melléklete)



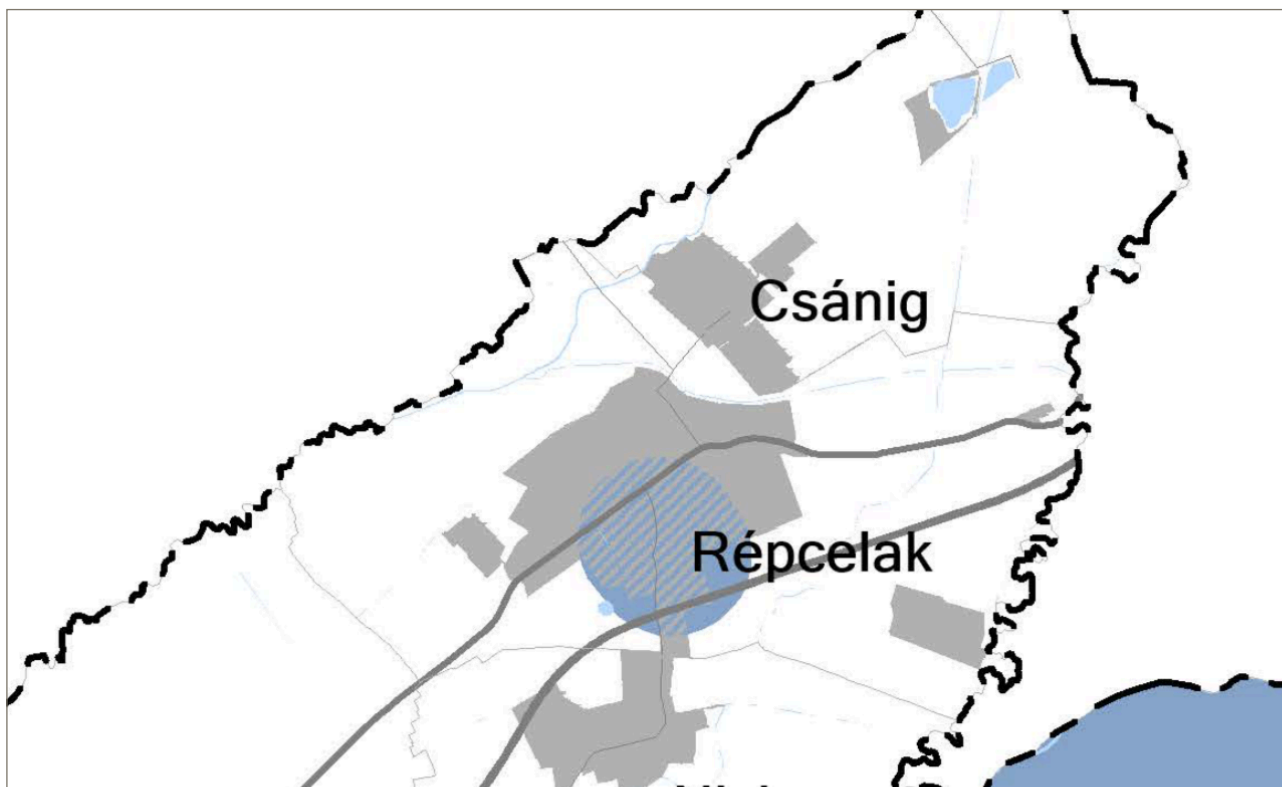
**1.3.3. ábra: Répcelak a VMTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete
Jó termőhelyi szántók övezete**
Forrás: VMTrT (3.2.sz. melléklet)



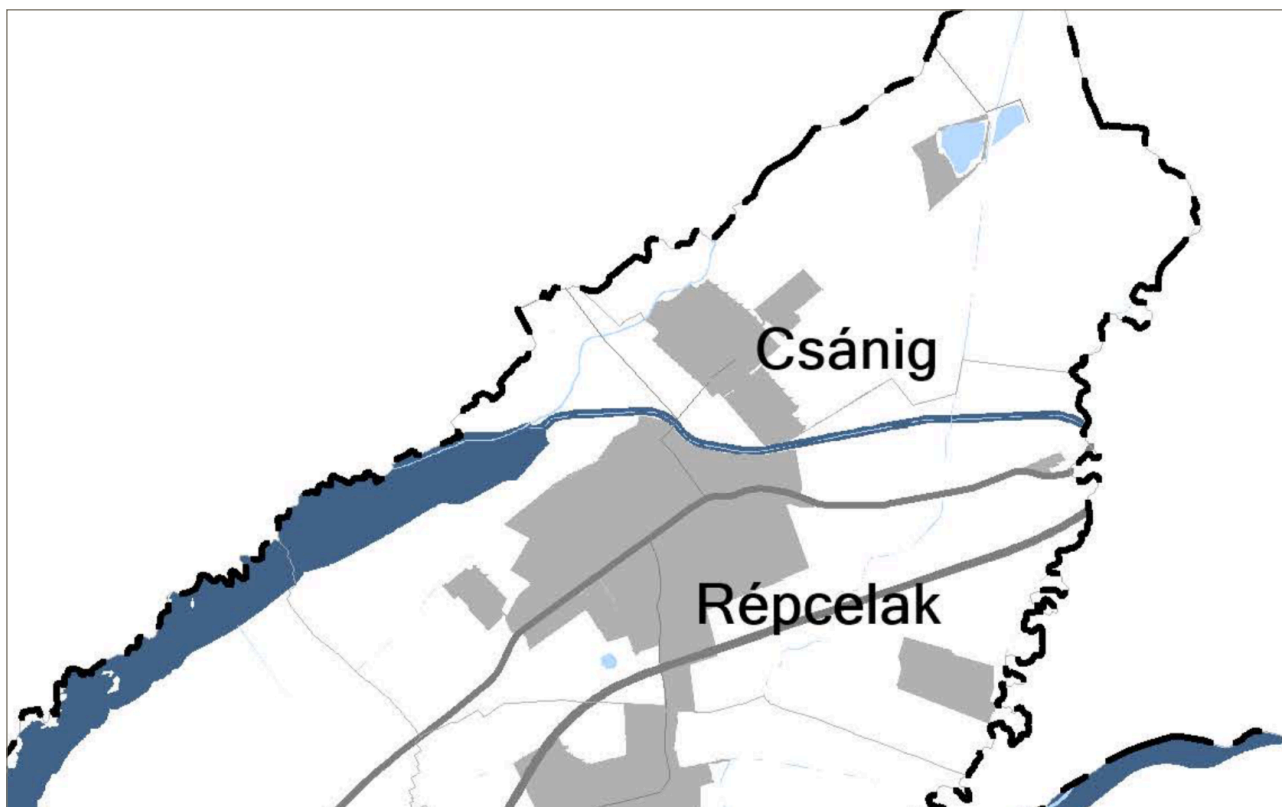
**1.3.4. ábra: Répcelak a VMTrT Erdők övezete,
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**
Forrás: VMTrT (3.3.sz. melléklet)



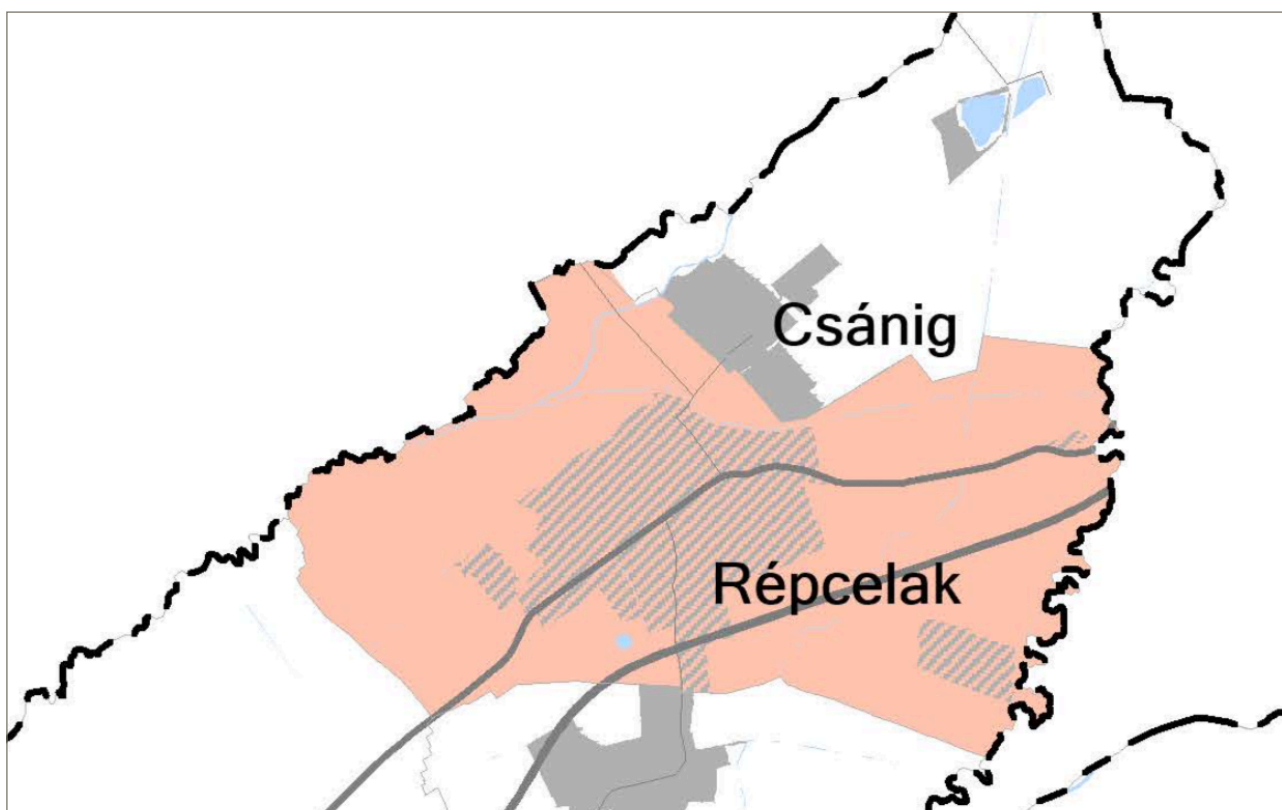
1.3.5. ábra: Répcelak a VMTrT Tájképvédelmi terület övezete
Forrás: VMTrT (3.4.sz. melléklet_



1.3.6. ábra: Répcelak a VMTrT Vízminőség-védelmi terület övezete
Forrás: VMTrT (3.6.sz. melléklet)



1.3.7. ábra: Répcelak a VMTrT Nagyvízi meder terület övezete
Forrás: VMTrT (3.7.sz. melléklet)



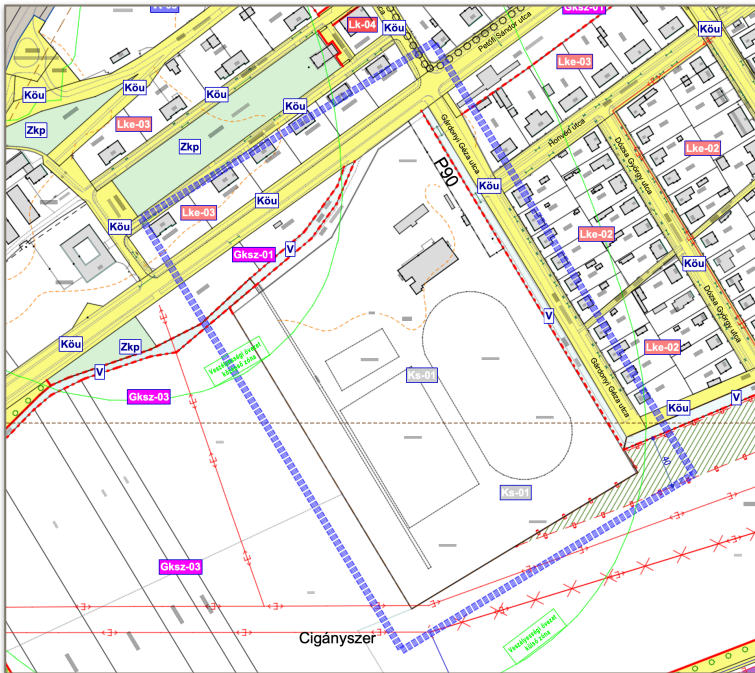
1.3.8. ábra: Répcelak a VMTrT logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
Forrás: VMTrT (3.11.2..sz. melléklet)

Értékelés: A módosítás tekintetében a Vas vármegyei TrT települési térségében található övezetek korlátozást nem tartalmaznak.

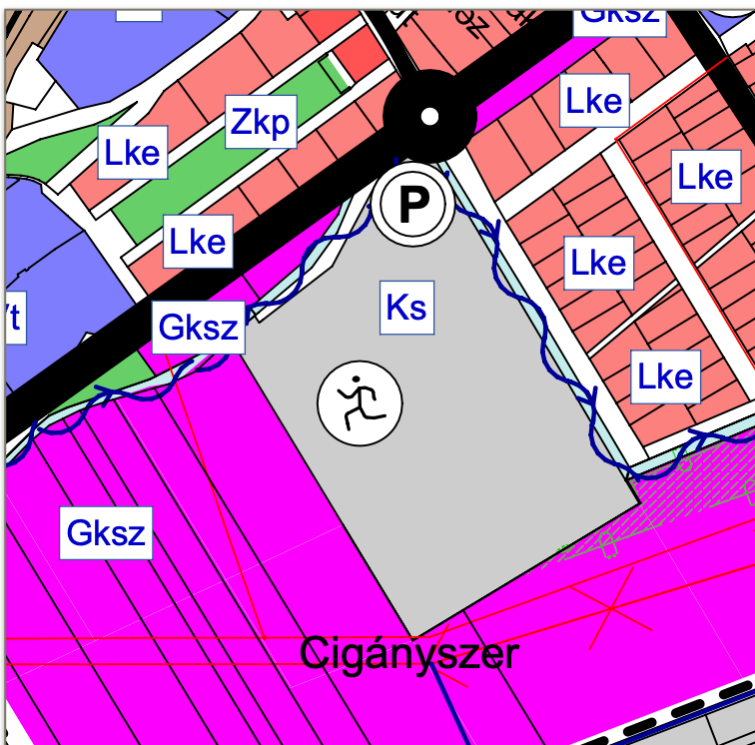
2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA

2.1. Meglévő állapot bemutatása

A tervezési terület Répcelak délnyugati a lakóépületekkel beépített magjához kapcsolódó sportpálya területén helyezkedik el. A sportpálya jelenleg nagyjából 56.000,- m², ebből egy része közlekedési terület. A tervezett áruház területe részére 4.000,-m² kerül kialakításra. A jelenleg is beépítésre szánt Ks-jelű sportterületből Gksz-jelű gazdasági terület és közlekedési terület kerül kialakításra, így összeségében csökken a beépítésre szánt terület nagysága.



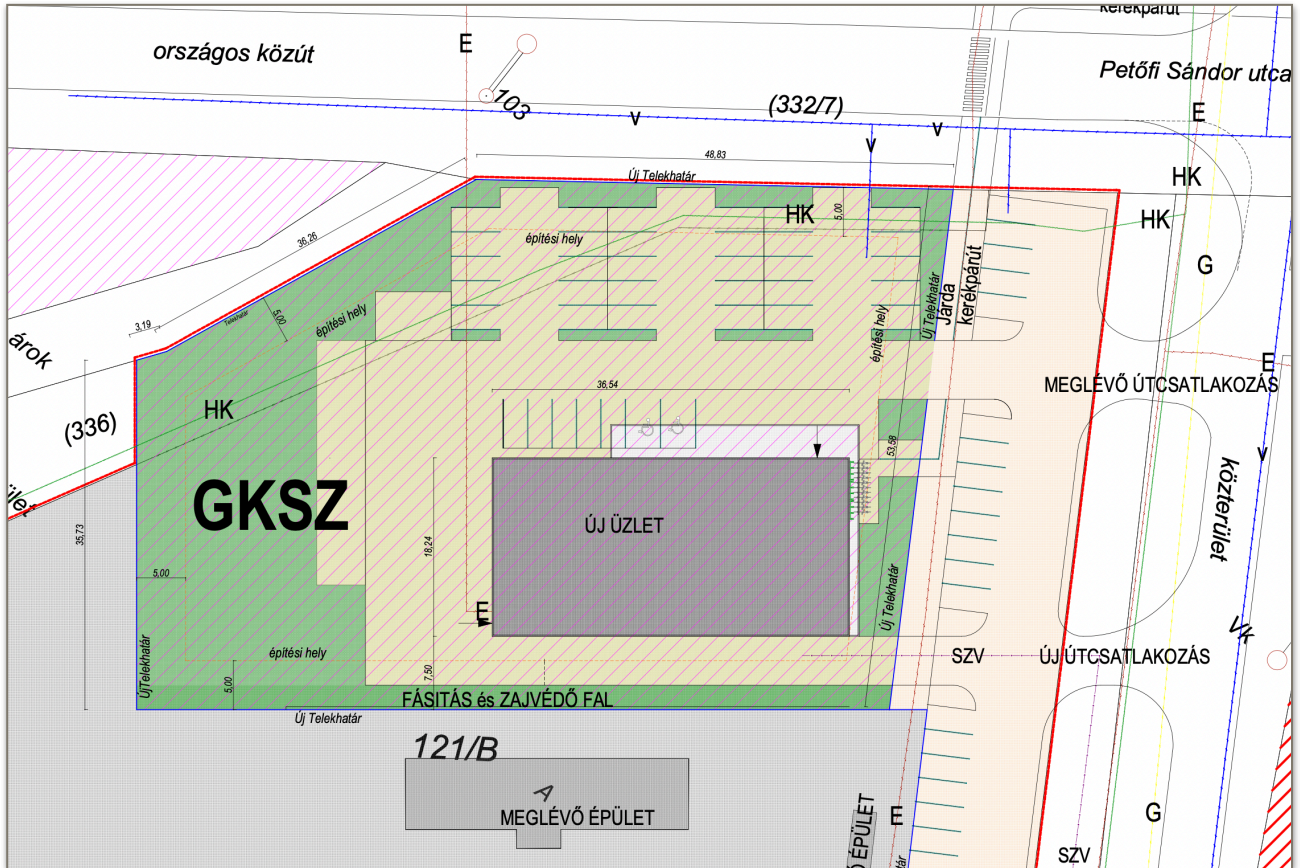
2.1.1. ábra: Részlet az érintett D5 a hatályos szabályozási tervlap szelvényéből, az érintett Ks-01 jelű "Különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület" és környezete



2.1.2. ábra: Az érintett terület a változtatás előtt a hatályos Szerkezeti terven

2.2. Tervezett állapot bemutatása

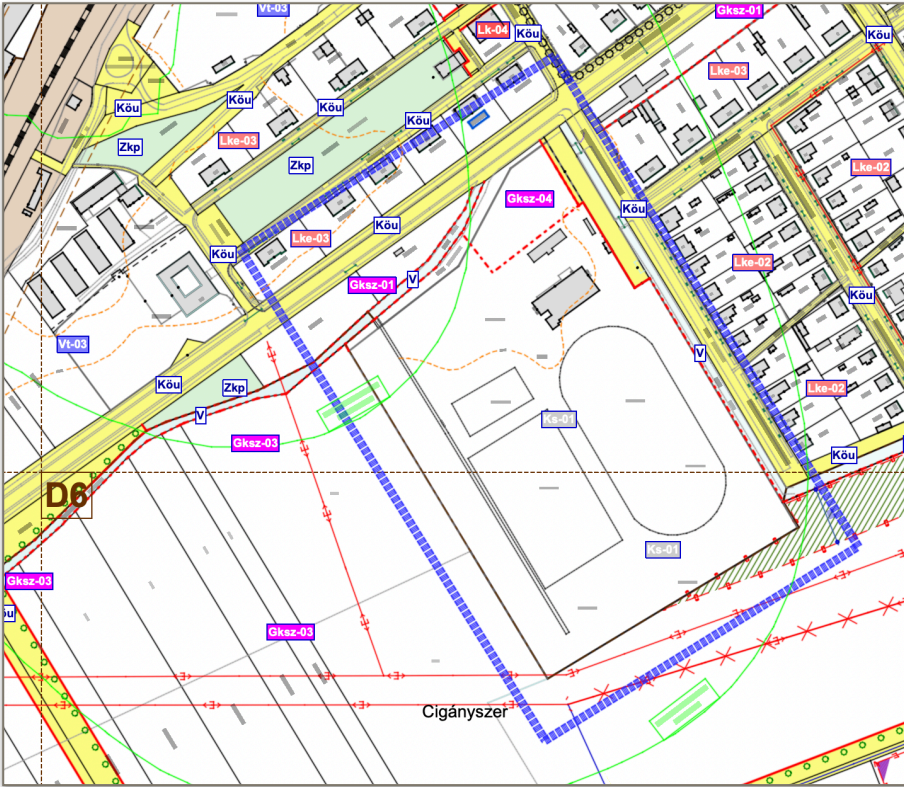
A meglévő sportterület északkeleti részén a 336 és 337/2 hrsz-ú ingatlanok egy részének igénybevételével kerül kialakításra a tervezett áruház területe. A sportcélú területen már részben kialakult közlekedési terület útterületként lesz szabályozásra.



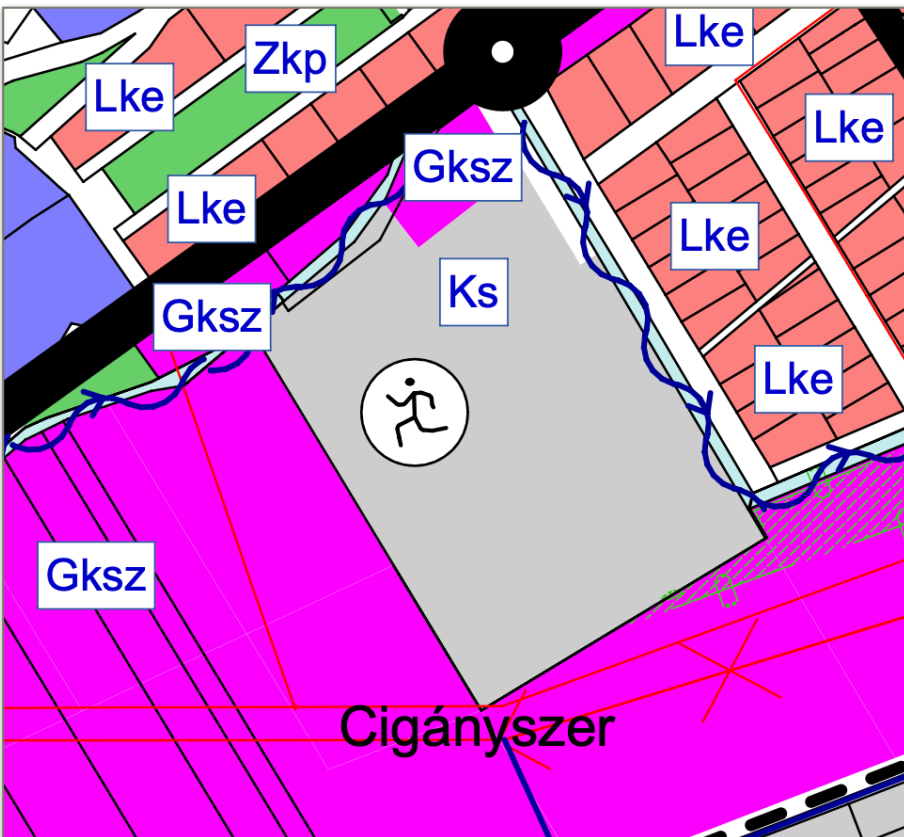
2.2.1. Beépítési terv a tervezett fejlesztések ábrázolásával



2.2.2. ábra: Jelenlegi telekállapot (Forrás: E-közmű)



2.2.3.ábra: Az érintett terület tartalmazó részlet a D5 tervezett szabályozási tervlap szelvényéből.



2.2.4.ábra: Részlet a tervezett Szerkezeti tervből, az érintett Ks terület.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE

Készült az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek alkalmazásával.

1.1. Tájrendezési javaslat

A tájrendezési javaslat általános fejezetének megállapításai - így éghajlat, növényzet, talajok, természetvédelem, tájhasználat és zöldfelület - a tervezési területeket nem nevesítik, azok természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

Értékelés: A tervezett módosítások tájrendezési szempontból nem jelentenek érdemi változást.

1.2. Környezetalakítási javaslat

A környezetalakítási javaslat általános fejezetének megállapításai - így a vízrajz, levegő tisztaság, talaj, élővilág és épített környezet - a tervezési területet nem nevesítik.

Értékelés: A levegő állapota a HÉSZ tervezett módosítások következtében nem változik.

1.3. Közlekedési javaslat

1. Előzmények

Répcelak Város Önkormányzata 60/2017. (III.30.) Kt-határozatával hagyta jóvá a város teljes közigazgatási területére kiterjedő Településszerkezeti tervet, a Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv pedig a 10/2017. (III.31.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A Helyi építési szabályzat azóta a 19/2018. (III.31.), a 12/2022. (VI.15.), a 17/2022. (VII.26.), továbbá a 8/2024. (IV.26) önkormányzati rendeletekkel módosult, valamint az MaTrT. 91.§ (2) bekezdésének megfelelően 2021. évben felülvizsgálatra is került.

Ebbe a jogszabályi környezetbe illeszkedik a hatályban lévő településrendezési eszközök jelen módosítása, mellyel egy közel 800 m² alapterületű üzlet kialakítása válik lehetségessé. Munkarészünk ennek közlekedési vonatkozásaival foglalkozik, ezzel kiegészítve a 2017-ben elfogadott településterv közlekedési fejezetét.

2. A beruházás kapcsolódása a térség közlekedési hálózatához

A beruházás helyszíne az állami kezelésbe tartozó 86. számú Rédics – Szombathely – Mosonmagyaróvár másodrendű főút belterületi átkelési szakasza (a Petőfi Sándor utca) és az önkormányzati kezelésű, B.V.c.D. tervezési osztályú, gyűjtőút kategóriába sorolt Gárdonyi Géza utca által alkotott csomópont térségben található. Az útkereszteződés negyedik ágát az ugyancsak állami kezelésű 86317. jelű Répcelak állomáshoz vezető út (az Ady Endre utca) adja.

Bár a tervezett üzlet helyszíne országos közutak csomópontjának térségében található, közlekedési szempontból lokális jelentősége van, sem a meglévő regionális (nemzetközi, nagytérségi), sem a térségi, kistérségi közúti hálózaton nem változtat. Elhelyezkedésénél fogva azonban kiváló kapcsolatokkal rendelkezik, hiszen mind a 86. számú főútról, mind a 8447. jelű Rábapaty – Répcelak összekötő útról (ezen keresztül pedig az M86. Szombathely – Csorna gyorsforgalmi útról is) közvetlenül elérhető úgy, hogy az áruházhöz irányuló forgalom a város belterületi úthálózatát gyakorlatilag nem terheli.

3. Az áruház közlekedési rendjének illeszkedése a városi rendszerbe

A tervezett kialakítás szerint az áruház közlekedési létesítményei részben már meglévő közlekedési elemeket (várakozóhelyek, parkolókat kiszolgáló út) használnak fel, ehhez illesztve az új tervezett elemeket (ingatlanon belüli további parkolóhelyek, kiszolgáló utak, járda és kerékpárút).

Az üzlet közúti kapcsolata a gyűjtőút kategóriába sorolt Gárdonyi Géza utca felől biztosított, a Petőfi Sándor utcával a gépjármű közlekedést illetően közvetlen kapcsolat nem épül ki.

Ugyancsak nincs kiépítve a területre közvetlenül irányuló, a gyalogosok biztonságos közlekedését biztosító járda, illetve a célirányos kerékpáros közlekedést biztosító önálló kerékpárút. Ezekkel kapcsolatban megjegyezzük, hogy a 86. számú főút túloldalán, valamint a Gárdonyi utca Vásártér felőli oldalán korábban gyalogos forgalmat biztosító létesítmények kerültek kialakításra, valamint a főút város felé vezető szakaszán, illetve a 86317. jelű mellékút mellett önálló kerékpárút is üzemel.

A fent felsorolt meglévő létesítmények mellett további utakat, illetve járdákat kell kialakítani az alábbiak szerint.

3.1. Külső gépjármű forgalom biztosítása

a. Petőfi Sándor utca:

A területre történő bejutás a Gárdonyi Géza utcáról történik, a Petőfi Sándor utcáról közvetlen behajtási lehetőség nincs az ingatlanra. Bár a tervezett áruház viszonylag kis alapterületű, a terület jelenlegi funkciójához viszonyítva jelentősebb és folyamatos forgalmat generál. Ennek okán a tervezés során az útkezelő bevonásával vizsgálni kell egy Petőfi Sándor utcai önálló jobbra, illetve balra kanyarodó sáv létesítésének igényét, lehetőségét. Az esetleges sáv bővítés helyigénye a meglévő nyílt árkok lefedésével biztosítható. Ez egyúttal egy távlati jelzőlámpás csomópont kiépítésének első üteme is lehet.

b. Gárdonyi Géza utca:

Az építendő üzlet forgalomvonzó hatása miatt a Gárdonyi Géza utca forgalmának jelentős növekedése várható. A jelenlegi 6,0 m burkolatszélesség azonban a szükséges forgalmi igényeket ki tudja elégíteni, így ennek további bővítése a létesítés idején nem indokolt.

A jelenlegi sporttelep a Gárdonyi Géza utca felől kettő utcátlakozással is rendelkezik, mely többek között a saját ingatlanon belül kialakított parkolóhelyek elérhetőségét is biztosítja. Az itt létesülő áruház körüljárhatósága érdekében azonban egy újabb kapcsolat kialakítása is indokolt, mely a két meglévő utcátlakozás között létesülne. Mind a meglévő, mind az új utcátlakozás tovább vezet az ingatlan területére, így az itt meglévő parkolók közül többet meg kell szüntetni, a meglévők kiosztását pedig felül kell vizsgálni.

3.2. Az ingatlan belső közlekedési létesítményei:

a. Belső úthálózat

Az új üzlet körül parkolóhelyek, mozgáskorlátozott várakozóhelyek kerülnek kialakításra, melyek kiszolgálását, illetve az üzlet körüljárhatóságát az ingatlanon belül létesítendő belső út biztosítja. Ennek kialakítása során a következőkre kell figyelemmel lenni:

- Tekintettel a kétirányú forgalomra, továbbá az út két oldalán tervezett merőleges beállítású parkolóhelyekre, az utak minimális szélessége 6,0 m.
- Az utak kialakításánál figyelemmel kell lenni az itt közlekedő járművek – korlátozott sebesség melletti – fordulási sugarainak biztosítására.
- A belső úthálózat irányultságát úgy kell megtervezni, hogy azok a meglévő, illetve tervezett utcátlakozáshoz biztonságos módon tudjanak kapcsolódni. Ehhez a meglévő csomópontot úgy kell eltolni, hogy a járművek haladási iránya saját sávjukban mindkét irányban teljes hosszon

egyértelmű legyen, az új csomópontot pedig úgy kell megtervezni, hogy ott is ugyanezen elv érvényesülhessen.

b. Parkolók kialakítása

Az üzletet látogatók számára parkolóhelyeket kell biztosítani. Ennek minimális darabszámát a tervezés során, az OTÉK 4. számú mellékletének előírásai alapján kell meghatározni, az alábbi elvek betartása mellett:

- Egy kijelölt várakozóhely minimális nagysága 5,0 m * 2,5 m. Kivételt képez ez alól a szükséges darabszámban biztosítandó, mozgáskorlátozottak számára kijelölt várakozóhely, melynek nagysága legalább 5,5 m * 3,6 m (ebben a méretben már a kiszállóhely szélessége is szerepel). Több mozgáskorlátozott parkoló egymás melletti elhelyezése esetén egy kiszállóhely két szomszédos várakozóhelyet is ki tud szolgálni.
- A parkolóterületek közötti kiszolgáló út szélessége a helyekre történő ki-, illetve beállítás biztonságos kivitelezhetősége érdekében minimum 6,0 m legyen.
- Parkolóhely elhelyezhető az épület mellé is, azonban ekkor is biztosítani kell az épület gyalogos körbejárhatóságát. Ha itt járda húzódik, akkor ennek minimális szélessége 1,5 m. A várakozó járművek beszükhethetik a járdát akkor, ha kerekük a szegély közelében áll. Ez ellen gumi ütközésvédő tervezése is javasolt.
- A belső utak kialakítása során már említésre került a megfelelő fordulóívek alkalmazása. A parkoló területekre történő behajtás kialakításánál ez ugyancsak betartandó.
- A parkolóknál fontos még a már helyükön álló járművek, illetve kiszálló utasaik védelme. A belső út tengelyével párhuzamos szélső parkolóhelyek esetében – az ajtók biztonságos kinyithatósága érdekében – minimum 1,0 m távolság tartandó a parkolóhely széle és a forgalmi sáv széle között.
- A legbelső parkolóhelyekről történő kiállítás biztosítása érdekében a parkolókat kiszolgáló út végén minimum 2,0 m hosszú „nyakat” kell kialakítani.
- Az OTÉK előírásai szerint a „10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló-) helyet fásítani kell. A napenergia-hasznosító létesítményekkel nem lefedett parkoló területeknél a parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló-) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be”.

c. Járdák, gyalogosfelületek kialakítása, kerékpáros közlekedés

Tekintettel a várható gyalogos-, illetve kerékpáros forgalom nagyságára, célszerű a 86. számú főút (Petőfi utca) és a 86317. jelű út (Ady Endre utca) mentén már meglévő járdát és kerékpárutat a tervezett épület irányába tovább vezetni, a vonatkozó útügyi előírás szerinti „elválasztás nélküli gyalog- és kétirányú kerékpárút, jelentősebb gyalogosforgalommal” létesítményként.

Ez szükségképpen együtt jár mindkét országos közút (a 86. számú főút és a 86317. jelű út) keresztezésével, így ezekre, és különösképpen a kijelölt gyalogos átkelőhelyekre tervet kell készíteni. Ennek során az útkezelővel a szükséges egyeztetéseket le kell folytatni.

A tervezett (közös) létesítmény minimális szélessége $2,00 + 1,50 = 3,50$ m, míg szűkületben $1,80 + 0,75 = 2,55$ m is alkalmazható, de csak akkor, ha a hálózati szerep szerinti kialakítás aránytalanul nagy költségekkel járna.

A tervezési terület térségében a 86. számú főút részben beépítetlen, „városszéli” ingatlanok mellett halad, így várható, hogy az itt közlekedő járművek a megengedettnél nagyobb sebességgel közelítik meg a gyalogátkelő helyet. A tervezés során ezért különös figyelemmel kell kezelni a forgalom lassítását, pl. középszigettel ellátott településkapu kialakításával, illetve vonali sebességkorlátozó eszközök alkalmazásával.

Az átkelőhelyek kijelölése során a megfelelő megvilágítottságot méréssel kell igazolni.

Értékelés: A tervezett beruházással nem változik a város alapvető közlekedési rendszere, de az áruház megközelítésére szolgáló csomópontot, a parkolókat és járdákat a fentiek figyelembevételével kell át illetve kialakítani.

1.4. Közművesítési javaslat

A közművesítési javaslat ágazonkénti megállapításai - így villamosenergia-ellátás, földgázellátás, vízellátás, csapadékvíz-elvezetés és szennyvízcsatornázás - a tervezési területet nem nevesítik.

Értékelés: A tervezett módosítások nem jelentenek érdemi változást a közműellátása biztosított, jelentős kapacitás növekedéssel nem kell számolni.

1.5. Hírközlési javaslat

A hírközlési javaslat a tervezési területet nem nevesíti, az az egész közigazgatási terület egyetemleges elláthatóságát vizsgálja.

Értékelés: A tervezett módosítások hírközlési szempontból nem jelent érdemi változást.

1.6. Örökségvédelem

A Répcelak területén fellelt lelőhelyek lehatárolását adatszolgáltatásként megkaptuk, a településrendezési eszközökön azok szerepelnek.

Értékelés: A módosítással érintett területek régészeti és műemléki érintettséggel nem rendelkeznek.

2 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

Fenti célok megvalósítása érdekében módosítani kell a Településszerkezeti tervet.

Módosul a HÉSZ övezeti táblája, új Gksz-04 jelű gazdasági övezet kerül meghatározásra és módosul a D5-jelű szabályozási tervlap.

A módosító rendelet megalkotását követően az érintett mellékletek a szükséges mértékben lecserélésre kerülnek, egységes szerkezetben teljes mellékletként kerül dokumentálásra.

3. A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

3.1. A biológiai aktivitás érték nem változik, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 1. MELLÉKLETE: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS



Répcelak Város Önkormányzata • önkormányzati főépítész

9653 Répcelak, Bartók Béla utca 38.

telefon: +3695 370-101 • e-mail: iroda@rapli-epitesziroda.hu

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

RÉPCELAK VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEINEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: *Korm.R.*) 7.§(7) bekezdés felhatalmazása alapján a Célmegvalósító kérelmére kezdeményezett módosítás tárgyában.

Jogszabály alkotási előzmények:

Répcelak Város Önkormányzata a város teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített Településszerkezeti tervét a 60/2017.(III.30.) Kt-határozat hagyta jóvá, míg a Helyi építési szabályzatot és a Szabályozási tervet a 10/2017.(III.31.) önkormányzati rendeletével állapította meg.

Azóta a Helyi építési szabályzat a 19/2018.(III.31.), a 12/2022(VI.15.), a 17/2022.(VII.26.), továbbá a 8/2024.(IV.26) önkormányzati rendeletekkel módosult.

A MaTrT. 91.§(2) bekezdésének megfelelően a településrendezési eszközök felülvizsgálata 2021-ben megtörtént.

A településfejlesztési döntésben meghatározott tervezési program:

A Célmegvalósító a Répcelak és környezetében felmerülő élelmiszeripari ellátás magasabb minőségének megteremtése érdekében új építésű, mintegy 775 m² alapterületű kereskedelmi létesítmény építését tervezi. A kiválasztott ingatlan a város kiskereskedelmi kereskedelmi zónájához és közösségi közlekedéséhez kapcsolódóan a Petőfi Sándor utcai 337/2 hrsz-ú sportterület egy résznek hasznosításával alakulna ki, amely jelenleg **Ks-01 jelű "Különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület"** építési övezetben található.

A hely kiválasztásának további indoklása *A 400 m²-nél nagyobb alapterületű kereskedelmi létesítményekre vonatkozó előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása iránti kérelem tartalmi követelményeinek, az eljárásban közreműködő Bizottság működésének egyes szabályairól szóló 5/2015.(I.29.) Korm. rendelet* szerint részletesen kidolgozásra került.

A Célmegvalósító a kérelméhez jogosult tervező által készített telepítési tanulmánytervet csatolt, melyben részletesen kifejtette a normatív előírások módosítással érintett körét. A javaslat magasabb szintű építésügyi jogszabályokkal nem ellentétes. *A településképp védelméről szóló Répcelak Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2018. (VI.29.) önkormányzati rendelet* módosítására nincs szükség.

Új Kereskedelmi-gazdasági építési övezet kialakításával kerülhet sor a tervezett fejlesztések építésjogi megalapozása.

Az eljárás típusa:

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Korm.R.*) szerinti egyszerűsített eljárás.

Környezeti értékelés szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti környezeti vizsgálat szükségességének előzetes véleményezését le kell folytatni.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei:

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet (a továbbiakban: *Korm.R.*) előírásainak felel meg, amely 2027. június 30-ig módosítható. A *Korm.R.* 7.§. (5) bekezdése szerint az alaprendelethez készült a) pont szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat továbbra is felhasználható.

Az alátámasztó munkarészek közül a feladat ellátáshoz szükséges kiegészítést kell megtenni, mivel a 2017-es rendezési tervhez elkészített alátámasztó munkarészek felépítése követi a *Korm.R.* 4. melléklet 2. pont és annak 2.1-2.9 alpontjait. A többi fejezet, úgy mint a tájrendezés, környezetvédelem, közmű és közlekedés csak a feladat által megkívánt mélységig szükséges kiegészíteni, mivel a 2017-es településrendezési eszközök ezt tartalmazzák.

A településszerkezeti terv változásai a hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak. A koncepció módosítása nem indokolt.

A településszerkezeti tervet érintő változás újonnan beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi.

A HÉSZ tartalmi felépítése megfelel a Korm.R. előírásainak és azok módosíthatók. Tartalmi felépítésük megegyezik a Korm.R. 4. és 5. mellékletében foglaltakkal.

A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv követelményei:

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet *(a továbbiakban: újKorm.R.)* 19.§ (4) bekezdés felhatalmazása alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv minimális tartalmát az alábbiakban határozom meg:

- az újKormR. 7. melléklet 1. pontjából releváns az a)-c és az e) pontok;
- az újKormR. 7. melléklet 2. pontjából releváns az a)-c és az d) pontok;
- az újKormR. 7. melléklet 3. tömegvázlat készítésével teljesíthető;

A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv önálló szöveges melléklettel vagy a tervlapon megjelenített adatsorral is elkészíthető tervdokumentáció.

Módosítandó településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv: módosul a településszerkezeti terv (Kt-határozat 4. számú melléklete)

Helyi építési szabályzat: módosul a HÉSZ normaszövege, 1. számú melléklete (új Gksz övezet kerül bevezetésre) és 2. számú melléklete (D5 tervlap szelvénye)

Répcelak, 2024. június 19.

Ráplí Pál

önkormányzati főépítész

2. MELLÉKLETE: JOGOSULT SZAKÁGI TERVEZŐ NYILATKOZATA

TERVEZŐI NYILATKOZAT

VÉP VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

1. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK:

Répcelak Város Önkormányzata a város teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített Településszerkezeti tervét a 60/2017.(III.30.) Kt-határozat hagyta jóvá, míg a Helyi építési szabályzatot és a Szabályozási tervet a 10/2017.(III.31.) önkormányzati rendeletével állapította meg.

Azóta a Helyi építési szabályzat a 19/2018.(III.31.), a 12/2022(VI.15.), a 17/2022.(VII.26.), továbbá a 8/2024.(IV.26) önkormányzati rendeletekkel módosult.

A MaTrT. 91.§(2) bekezdésének megfelelően a településrendezési eszközök felülvizsgálata 2021-ben megtörtént.

1.1. Répcelak és környezetében felmerülő élelmiszeripari ellátás magasabb minőségének megteremtése érdekében új építésű, mintegy 775 m² alapterületű kereskedelmi létesítmény építését tervezi. A kiválasztott ingatlan a város kiskereskedelmi kereskedelmi zónájához és közösségi közlekedéséhez kapcsolódóan a Petőfi Sándor utcai 337/2 hrsz-ú sportterület egy résznek hasznosításával alakulna ki, amely jelenleg **Ks-01 jelű "Különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület"** építési övezetben található.

A Célmegvalósító a kérelméhez jogosult tervező által készített telepítési tanulmánytervet csatolt, melyben részletesen kifejtette a normatív előírások módosítással érintett körét. A javaslat magasabb szintű építésügyi jogszabályokkal nem ellentétes. A településkép védelméről szóló Répcelak Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2018. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosítására nincs szükség.

Új Kereskedelmi-gazdasági építési övezet kialakításával kerülhet sor a tervezett fejlesztések építésjogi megalapozása.

Répcelak Város Önkormányzata Képviselő testülete 101/2024.(VI.27.) számú határozatában kezdeményezi Répcelak város településrendezési eszközének módosítását a Répcelak 337/2 és 336 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában Gergye Péter vezető tervező és Benkő János okl. Építészmérnök által készített telepítési tanulmányterv és a főépítési feljegyzés szerint, az ingatlanokon kereskedelmi egység létesítéséhez az építésjogi feltételek megteremtése céljából.

A határozat Répcelak a 337/2, 336, 339, és 340 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

2. ELJÁRÁSREND, TARTALMI KÖVETELMÉNYEK

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

rendelet (továbbiakban: Korm.R.) 68.§ (1) szerint a tervezett módosítása egyszerűsített eljárás keretében hajtható végre, nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

A helyi építési szabályzata Korm.R. 4.mellékletétől eltér, mivel a hatályos HÉSZ felépítése más metodikát követ, új HÉSZ készítésére a tervező megbízást nem kapott. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 46.§ alapján az új kerületi településterv hatálybalépéséig, de legkésőbb 2027. június 30-ig módosítható.

Mivel a módosítandó településrendezési eszközök elfogadása hét évnél korábban történt, a főépítési feljegyzés szerint a megalapozó vizsgálatokat jogosult tervezőkkel el kell készíttetni.

Ennek értelmében, áttekintve a rendezési terv korábbi alátámasztó dokumentumait és mérlegelve a módosítás várható hatásait az alábbi nyilatkozatot teszem.

3. SZAKÁGI TERVEZŐI NYILATKOZAT:

Alulírott szakági tervező nyilatkozom, hogy az 1.1 pontban részletezett módosításnak nincsen kimutatható hatása a város környezeti- és tájképi elemeire. A módosítást gyakorlatilag a vonatkozó előírások rendeletalkotás óta eltelt időszakban megváltozott jogszabályi környezetéhez illesztését, valamint az épületekkel kapcsolatban elvárható, megemelkedett műszaki minőség és fenntarthatóság megvalósíthatóságát szolgálják.

Badacsonytördemic, 2024. szeptember 10.

Szűcs Gábor
Táj és kertépítész
TK1 19-0458

**I V / A . J Ó V Á H A G Y A N D Ó M U N K A R É S Z
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**

Jegyzőkönyvi kivonat

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. ...-án/-én
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

.../2025. (... ...) számú határozat

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően, Répcelak város településszerkezeti tervéről szóló 60/2017.(III.30.) számú határozatát, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda .. /2025. számon kiadott végső véleményében megadott hozzájárulásával az alábbiak szerint módosítja: 1-3. melléklete kiegészíti az eredeti határozatot, a jelen határozat 4. melléklete a szerkezeti terv helyébe lép.

A határozat mellékletei:

1. melléklet: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MŰSZAKI LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA
2. melléklet: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
3. melléklet: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA
4. melléklet: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: Szabó József polgármester
Dr. Kiss Julianna jegyző

k.m.f.

Jegyzőkönyvi kivonat hitelül:

Dr. Kiss Julianna
jegyző

2. A HATÁROZAT MELLÉKLETEI

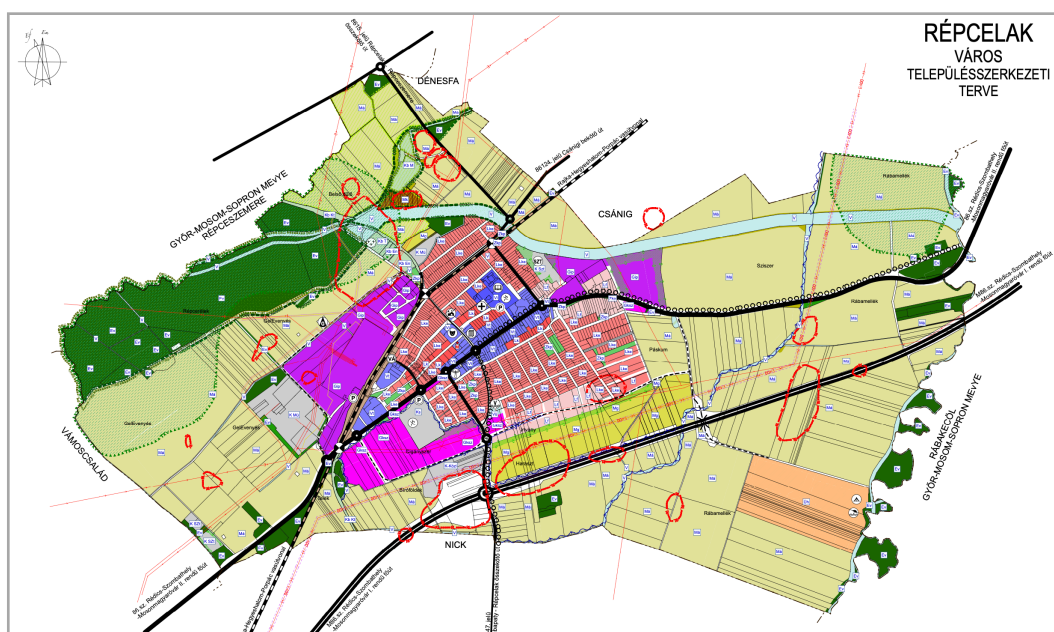
1. melléklet ... / 2025. (... ..) számú határozathoz

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MŰSZAKI LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

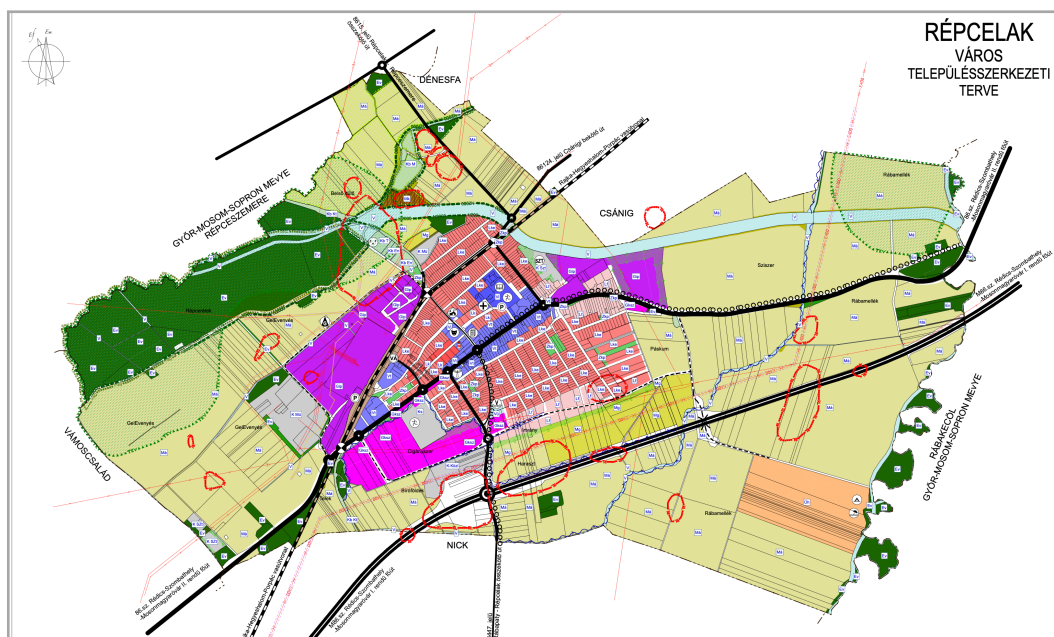
Változással érintett területek összefoglalása és összefüggései

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZET VÁLTOZÁSA

- 1.1. A módosítás során az önkormányzat kezdeményezi a településrendezési eszközök változtatását egy új, mintegy 775 m² alapterületű áruház építése érdekében, amely a Petőfi Sándor utcai 337/2 és 336 hrsz-ú telkeken, a sportterület, **Ks-01** jelű **“Különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület”** egy résznek igénybevételével alakulna ki.



1.1.1. ábra: A változtatás előtt a hatályos Településszerkezeti terven



1.1.2. ábra: A változtatás utána tervezett Településszerkezeti terven

1.2. Beépítésre szánt területek

(lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)

Nem változik.

1.2.1. LakóterületekKertvárosias lakóterület

(A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.)

Nem változik

Falusias lakóterület

(A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.)

Nem változik.

1.2.2. Vegyes területekTelepülésközpont vegyes terület

(A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.)

Nem változik.

1.2.3. Gazdasági területekKereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

(A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.)

Növekszik az áruház területével.

Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület

(Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.)

Nem változik.

1.2.4. Különleges területekKülönleges terület

(A különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken, az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy településrendezési adottságuk egyedi - a fejlesztési célok vagy a helyi sajátosságok figyelembevételével)

Változik. Csökken az áruház és a parkolók területével.

1.3. **Beépítésre nem szánt területek**

(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)

1.3.1. **Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló területek**

(A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivétellel –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.)

Vasútterület:

Nem változik.

Közúti terület

Növekszik a közterületi parkolók területével.

Közműterület

Nem változik.

1.4.2. **Zöldterületek**

(A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület - közpark, közkert -, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.)

Nem változik.

1.4.3. **Különleges területek (beépítésre nem szánt)**

(A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.)

Nem változik.

1.4.4. **Erdőterületek**

(Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.)

Nem változik.

1.4.5. **Mezőgazdasági területek**

(A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.)

Nem változik.

1.4.6. **Vízgazdálkodási területek**

(A vízgazdálkodással összefüggő területek a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbázis területek és a hullámterek.)

Nem változik.

1.5. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

(Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, egyéb nyomvonalas elemek és szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.)

1.5.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

Az úthálózat megmarad.

1.5.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

Nem változik.

1.3.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyásokZöldfelületi rendszer

Nem változik.

Vízfolyások

Nem változik.

1.6. Védelmi és korlátozó elemek

(Védőtávolságok, táj és természetvédelmi elemek, területek, kulturális örökségvédelmi elemek, egyéb védelmi és korlátozó elemek.)

1.6.1. Védőtávolságok

Nem változik.

1.6.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek

Nem változik.

1.6.3. Kulturális örökségvédelmi elemek

- műemlékek és műemléki környezetük: Nem változik.

- régészeti lelőhelyek: Nem változik.

1.6.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek

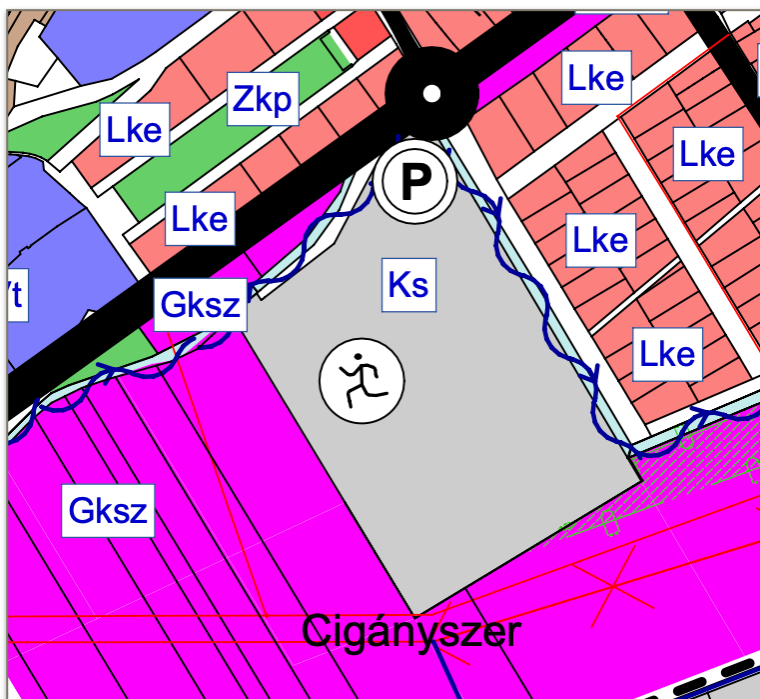
Nem változik.

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

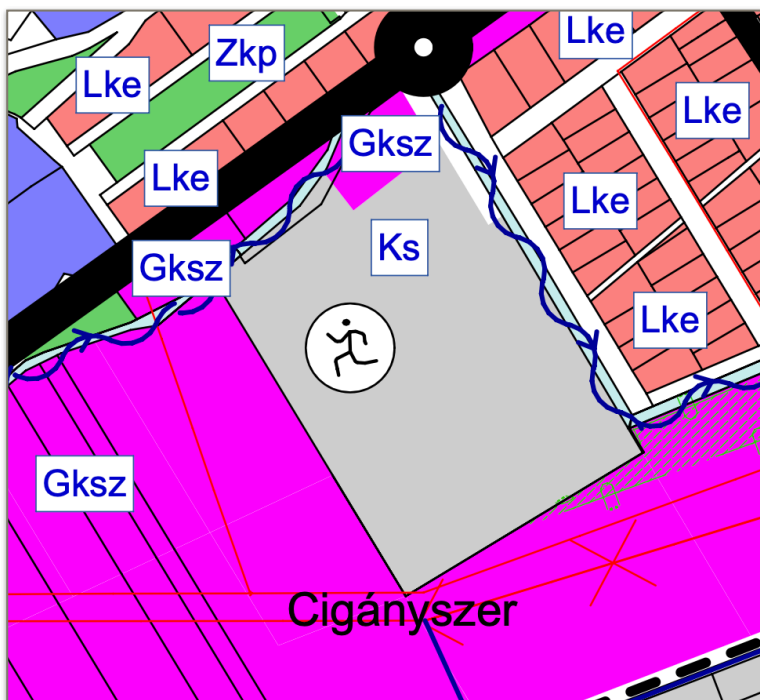
2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)

A tervezési terület Répcelak délnyugati a lakóépületekkel beépített magjához kapcsolódó sportpálya területén helyezkedik el. A sportpálya jelenleg nagyjából 56.000,- m², ebből egy része közlekedési terület. A tervezett áruház területe részére 4.000,-m² kerül kialakításra. A jelenleg is beépítésre szánt Ks-jelű sportterületből Gksz-jelű gazdasági terület és közlekedési terület kerül kialakításra, így összeségében csökken a beépítésre szánt terület nagysága.



1.1.1. ábra: Az érintett terület a változtatás előtt a hatályos Településszerkezeti terven



1.1.2. ábra: Az érintett terület a változtatás utána tervezett Településszerkezeti terven

2. melléklet ... / 2025. (... ..) számú határozathoz**VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)**

Répcélak rendelkezik OTÉK alapú, hatályos rendezési tervvel. Így az egyes területek területfelhasználási egységbe történő besorolása kizárólag a fejlesztési igényekhez igazodóan történt, egyéb korrekcióra nem volt szükség.

A településszerkezet fejlesztési korrekció igénye nem merült fel. A területhasználati módosítása során új beépítésre szán területek kijelölése nem vált szükségessé.

Változások értékelése

A város közigazgatási területén növekszik a gazdasági terület és a közlekedési terület, csökken a különleges beépítésre szánt terület nagysága.

Változások ütemezése

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

A településszerkezeti terv módosítása új elemként megjelenő, időrendi ütemezésre igényt tartó nagy volumenű beruházásokat nem irányoz elő.

Azonnali jogalkalmazás során érvényesülő változások:

A településszerkezeti tervre alapozott helyi építési szabályzat és annak mellékletei a hatályba lépést követően megteremtik a településpolitikai döntésben megfogalmazott célokat. A településrendezési eszközök hatályos építésügyi szabályoknak megfelelő megalkotása lehetővé teszi azok módosítását.

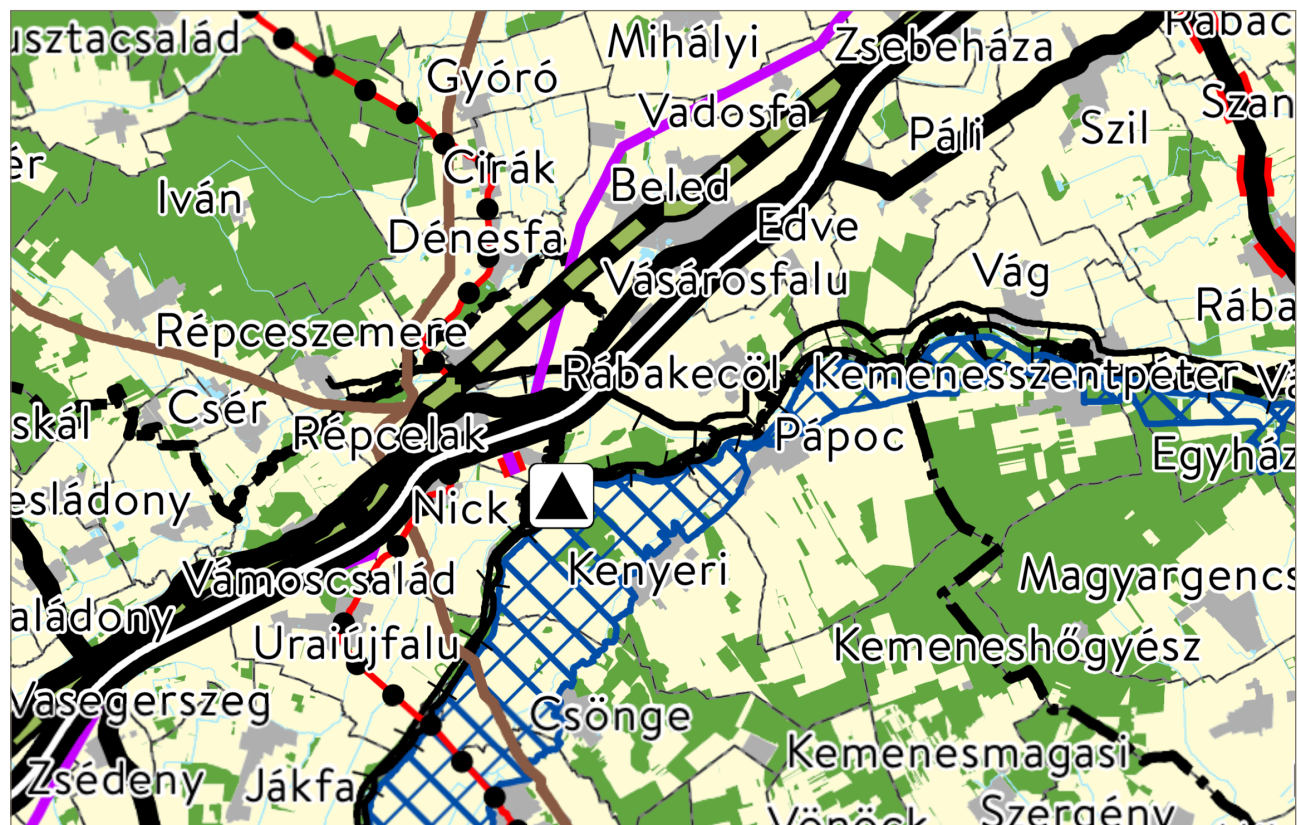
A településképvédelmére a vonatkozó jogszabályi előírások alapján önálló önkormányzati rendelet készült, a tervezett változások azzal összhangban kerültek kidolgozásra.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

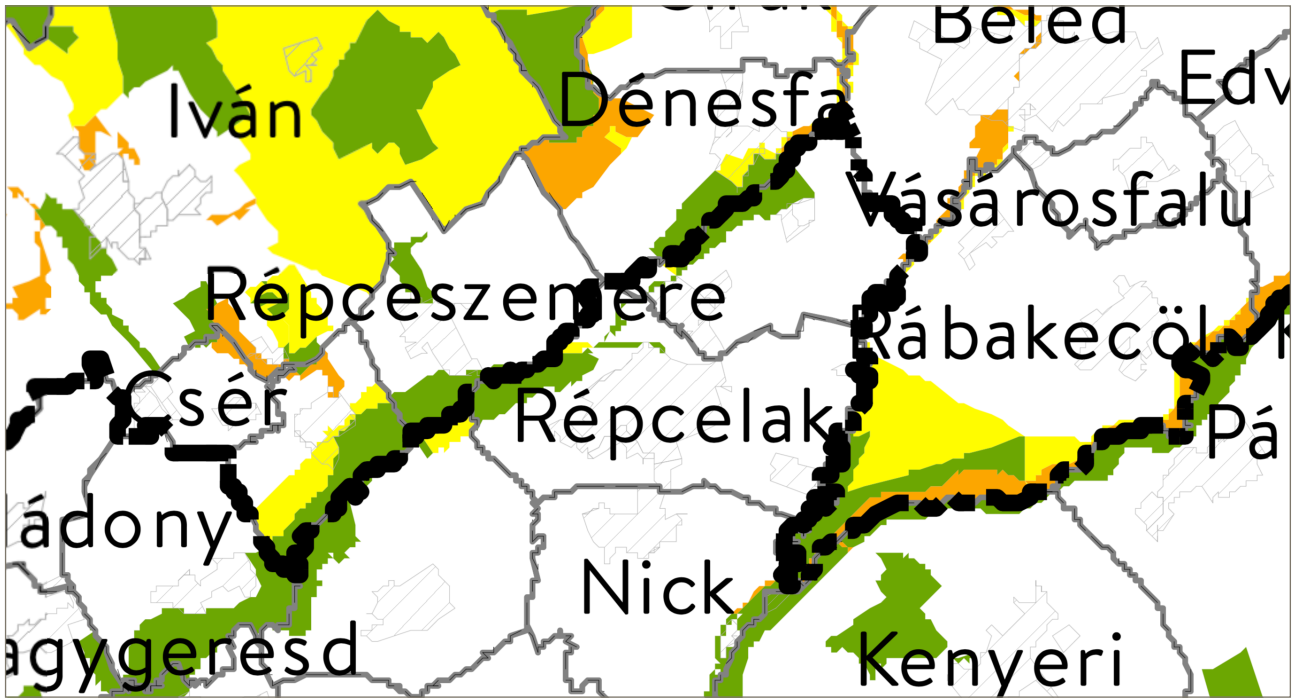
1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEHANG VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (*továbbiakban: MaTrT*) 2018. december 12-én fogadta el az Országgyűlés. A törvény rendelkezései 2019. január 2-án, illetve március 15-én léptek hatályba. A MaTrT határozza meg az ország szerkezeti tervét, az egyes térségek térbeli rendjét, természetföldrajzi, és közmű-infrastruktúra hálózatait. Az MaTrT az ország táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságai alapján, ezen értékek megőrzése, illetve az erőforrások védelme érdekében, a fenntartható fejlődésre is tekintettel, meghatározza a főbb hálózati elemekkel és területfelhasználási módokkal, valamint az országos térségi övezetekkel kapcsolatos legfontosabb szabályokat.

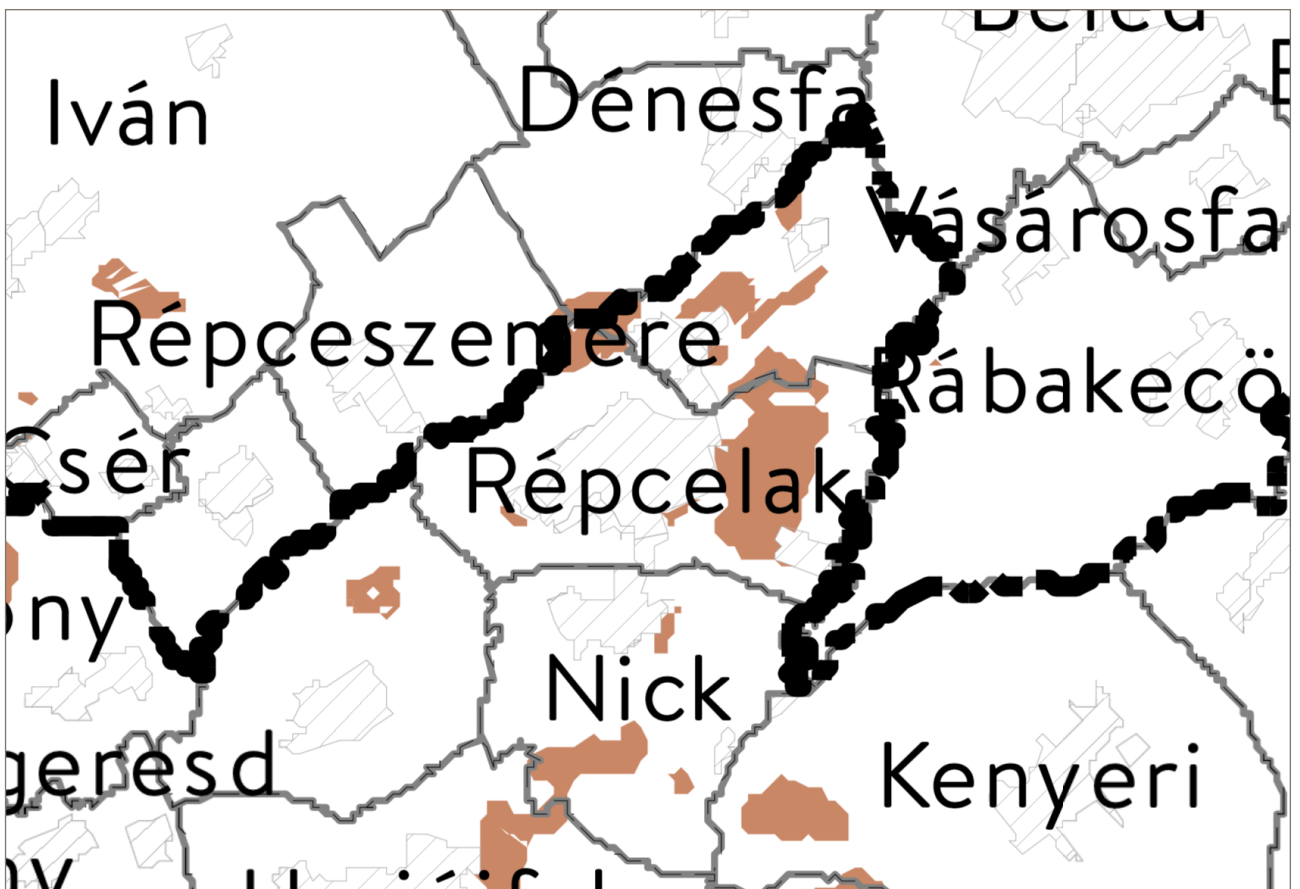
1.1. A MaTrT. 2. számú melléklete az ország szerkezeti tervét tartalmazza.



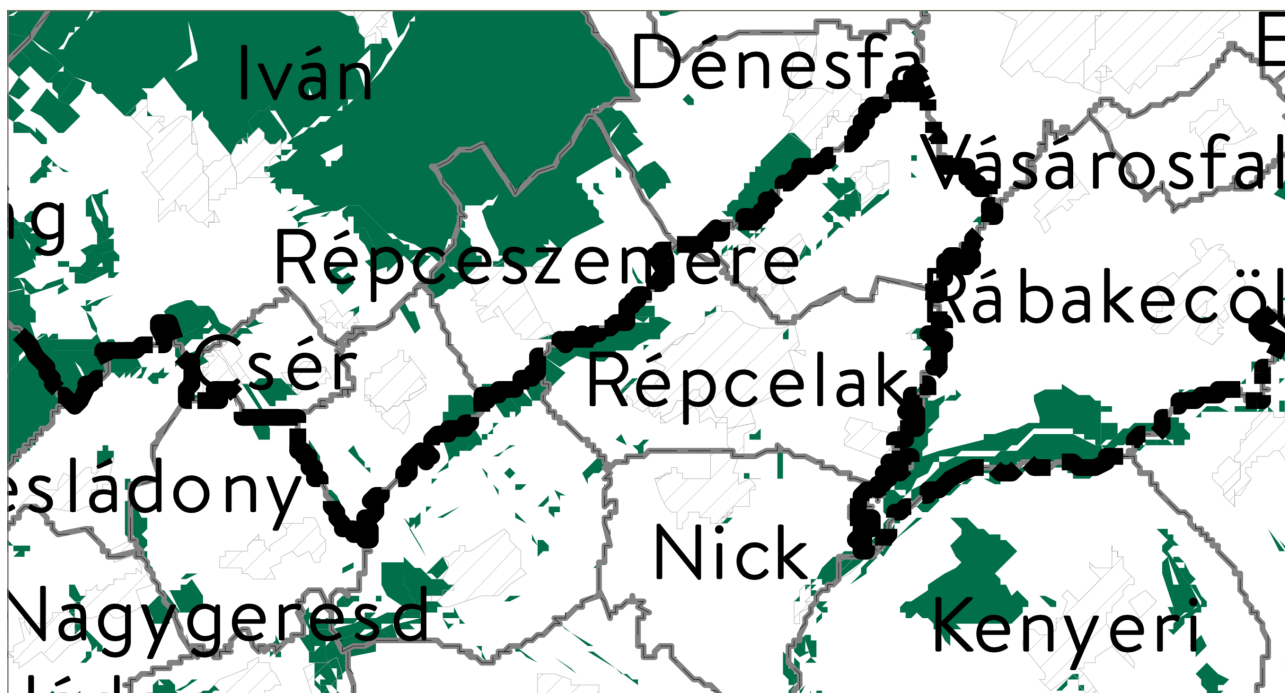
1.1.1. ábra: Kivonat a MaTrT szerkezeti tervéből



1.1.2. ábra: Répcelak a MaTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete tervlapján



1.1.3. ábra: Répcelak a MaTrT kiváló termőhelyi adottságú szántók terület tervlapján



1.1.4. ábra: Répcelak a MaTrT erdők övezete tervlapján

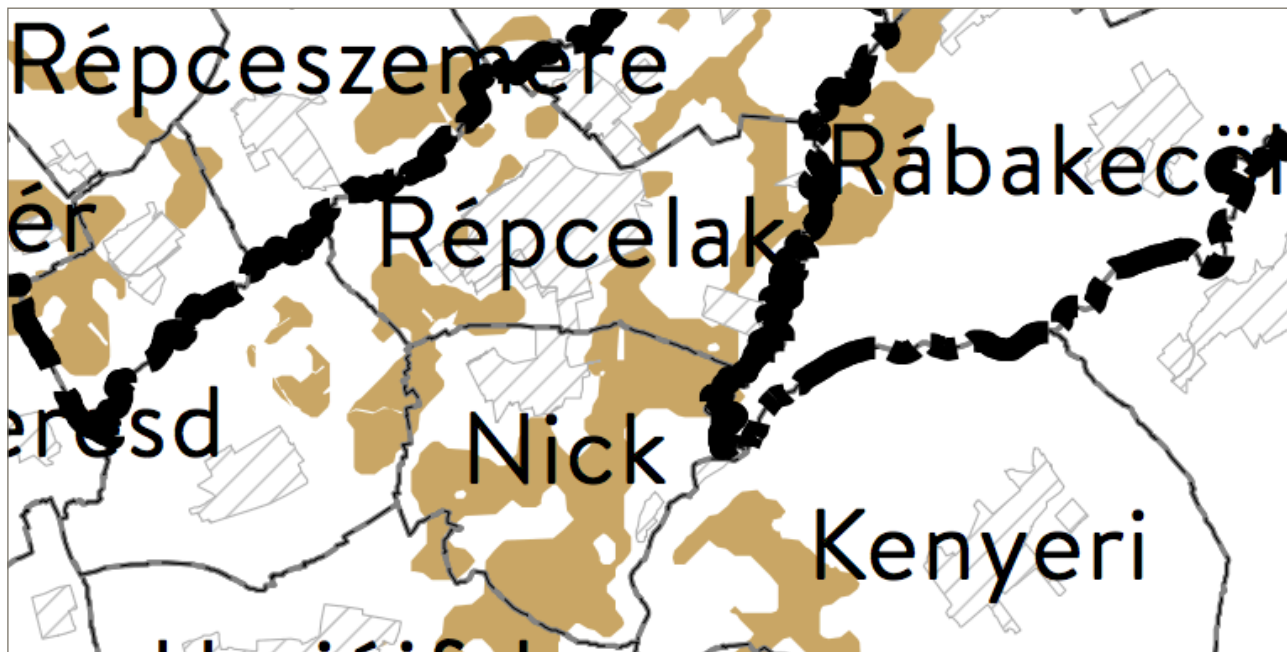
Répcelak város közigazgatási területe az alábbi térségekkel érintett:

- d) Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete;
- e) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete;
- f) erdők övezete.

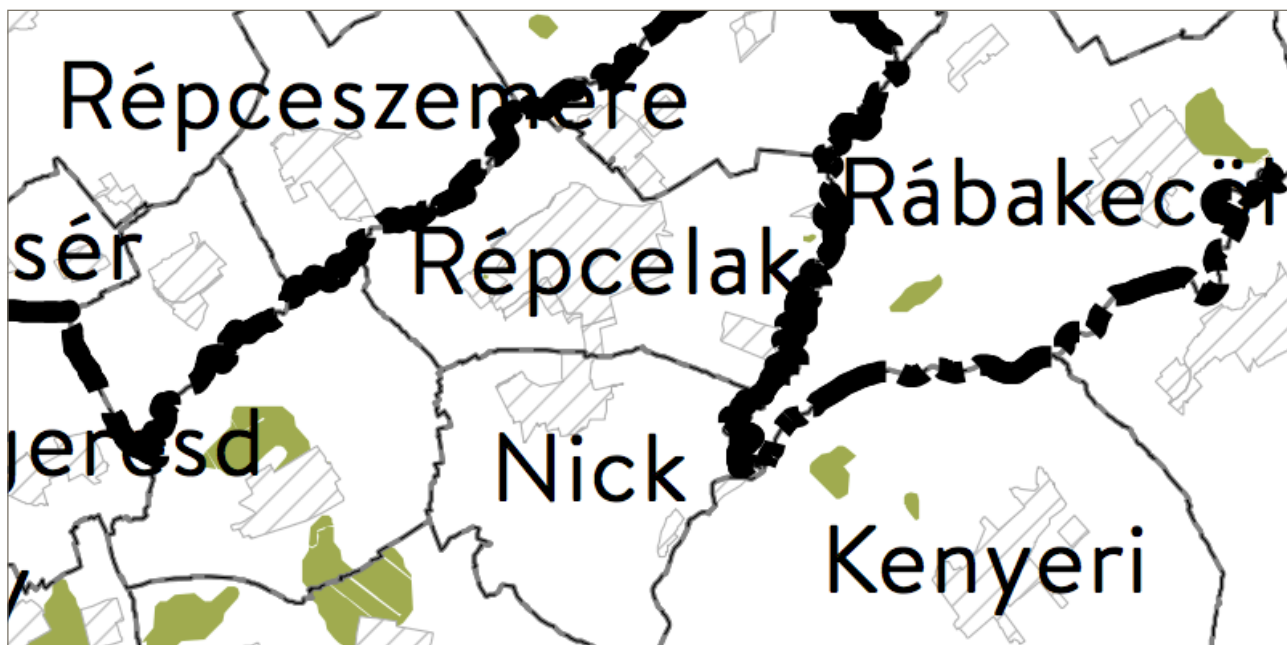
Értékelés: A módosítással érintett építési övezetek a MaTrT települési térségében található. A településszerkezeti terv tervezett módosítása - új áruház terület kijelölése - a módosítás érdemi hatást nem gyakorol.

1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet vizsgálata

A hivatkozott rendelet 1-14. melléklete tartalmazza az egyes övezetek települési közigazgatási területekre lebontott tervanyagát. Ezek vizsgálatával megállapítható, hogy Répcelak közigazgatási területét az alábbi övezetek érintik:



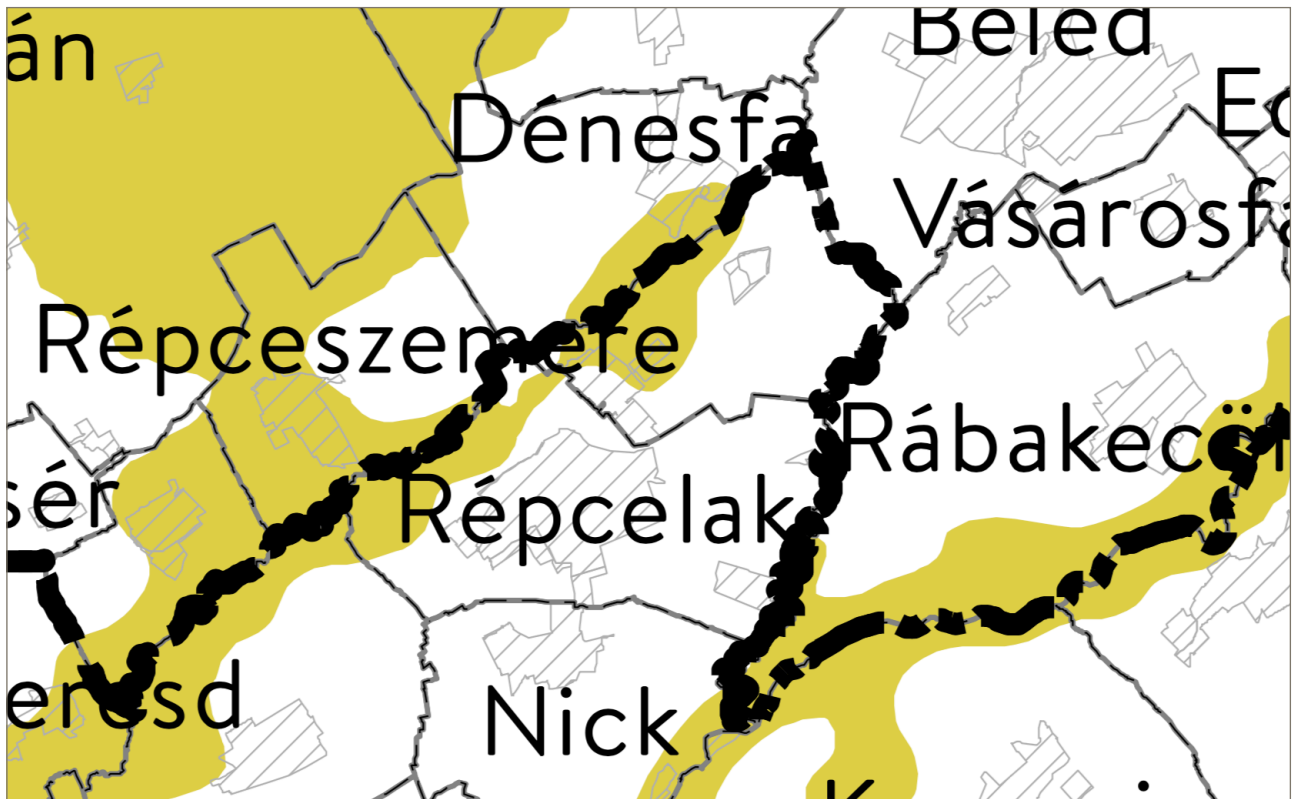
1.2.1. ábra Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



1.2.2. ábra Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



1.2.3. ábra Tájvédelmi területek terület övezete



1.2.4. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete

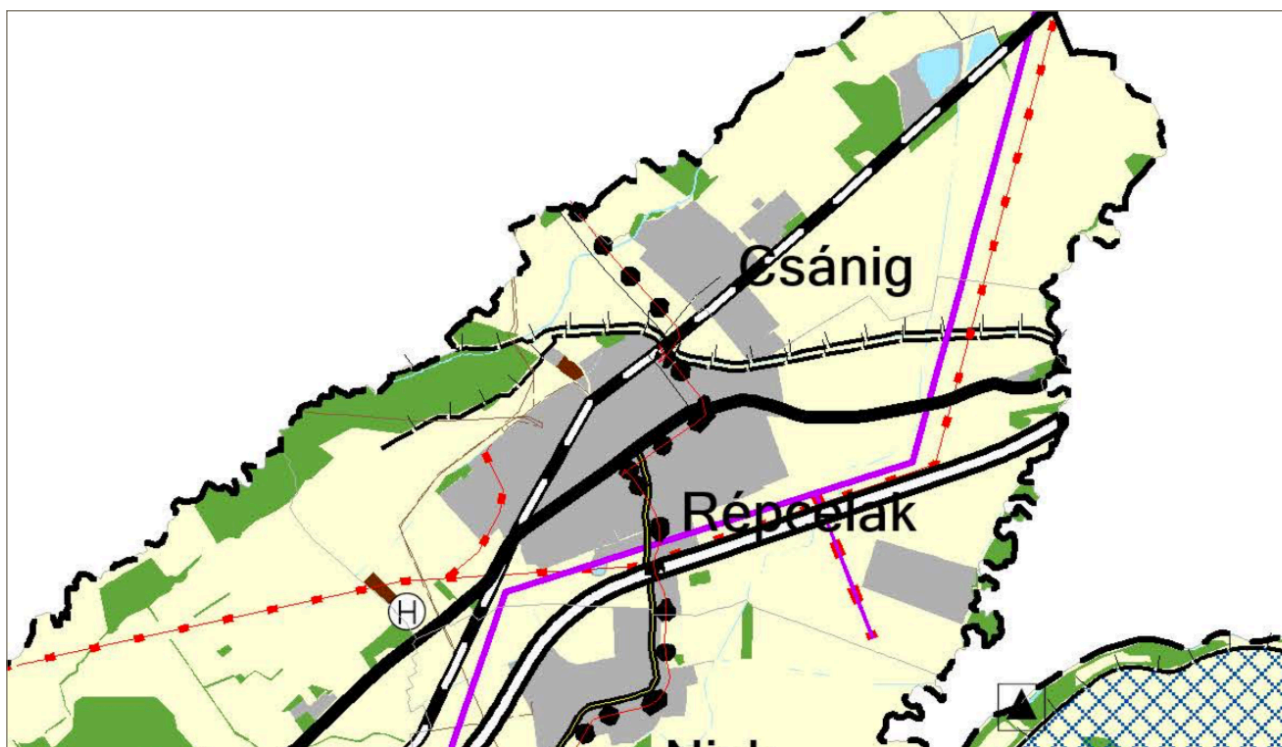


1.2.5. ábra Nagyvízi meder terület övezete

Értékelés: A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet által a település érintett a jó termőhelyi szántók, az erdőtelepítésre kijelölt területek, a tájvédelmi terület övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder terület övezetei által. A településszerkezeti terv tervezett módosítása kapcsán növekszik a Gksz terület nagysága és csökken a Ks különleges beépítésre szánt terület nagysága.

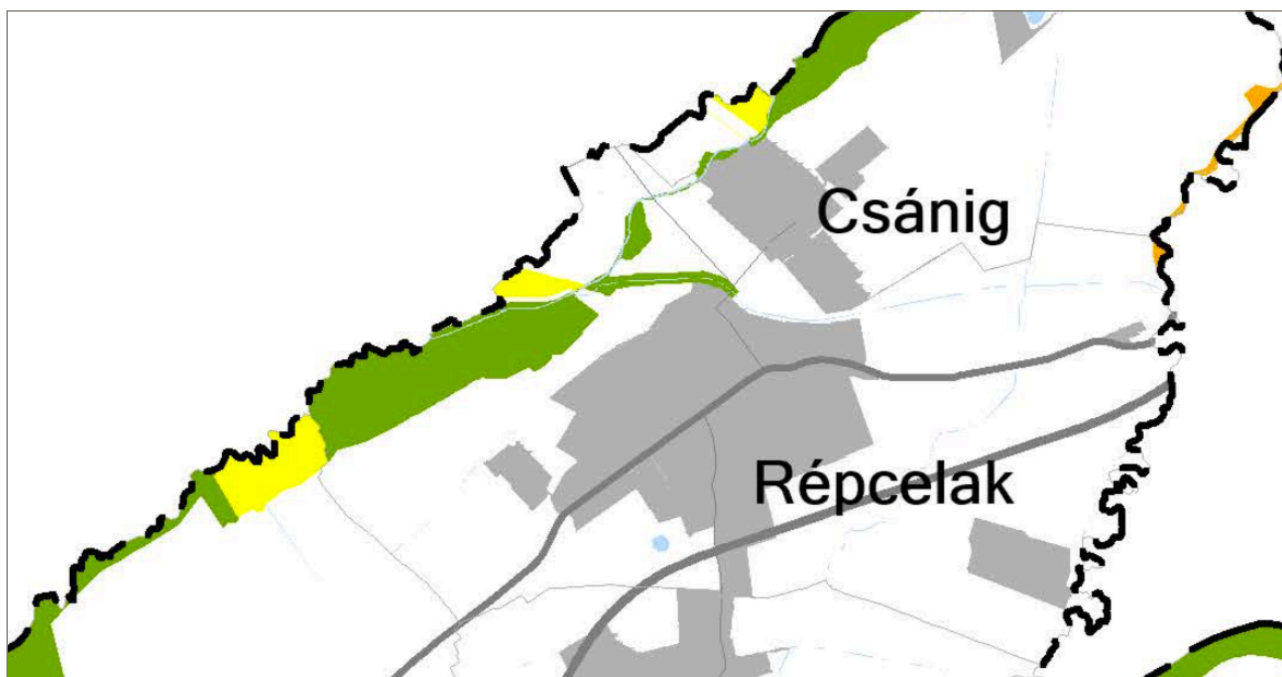
1.3. A Vas Megyei Közgyűlés 4/2021.(II.15.) önkormányzati rendelete Vas Megye településrendezés tervéről (továbbiakban: Vas vármegyei TrT) 2021. február 15-én fogadta el Vas Megyei Közgyűlés Elnöke.

A Vas vármegyei TrT. 2. számú melléklete a megye szerkezeti tervét tartalmazza.

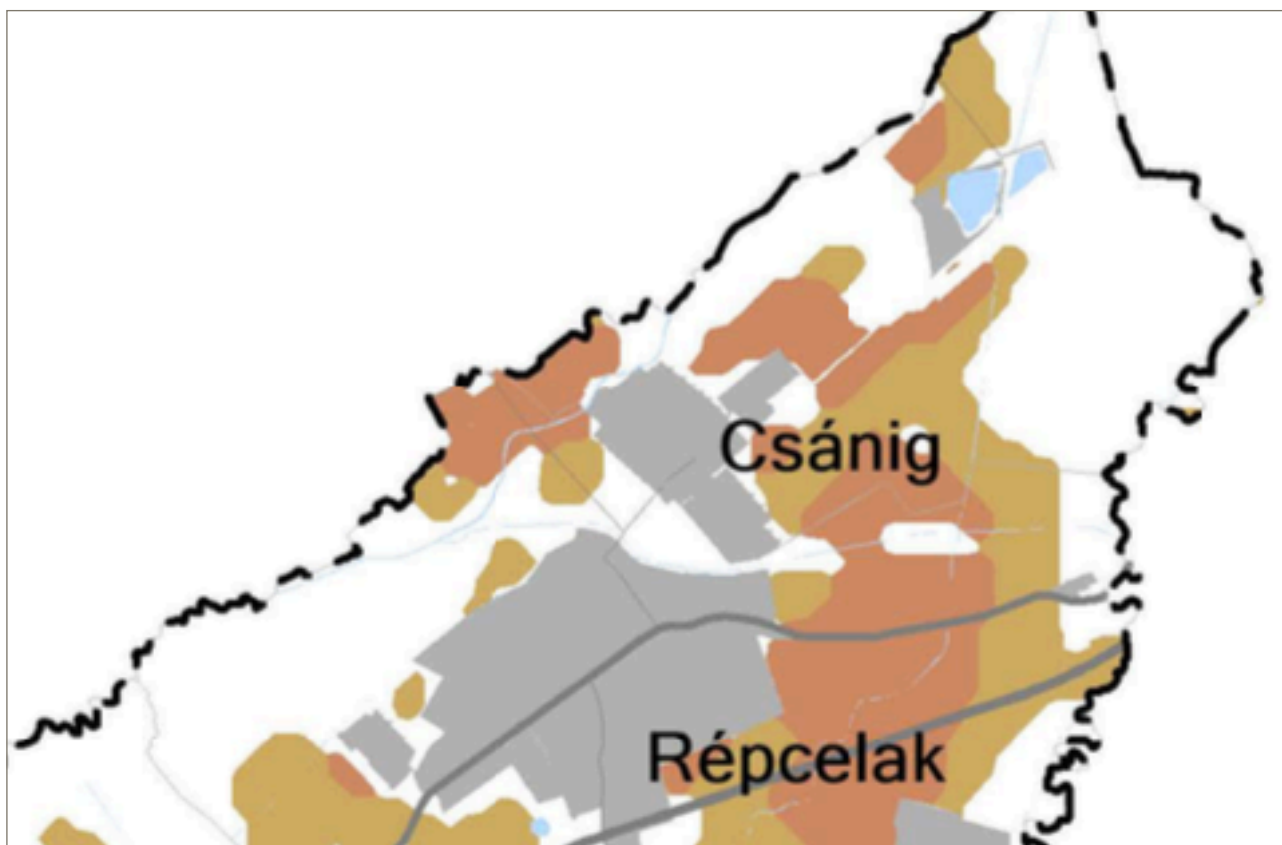


1.3.1. ábra: Kivonat a Vas vármegyei TrT szerkezeti tervéből

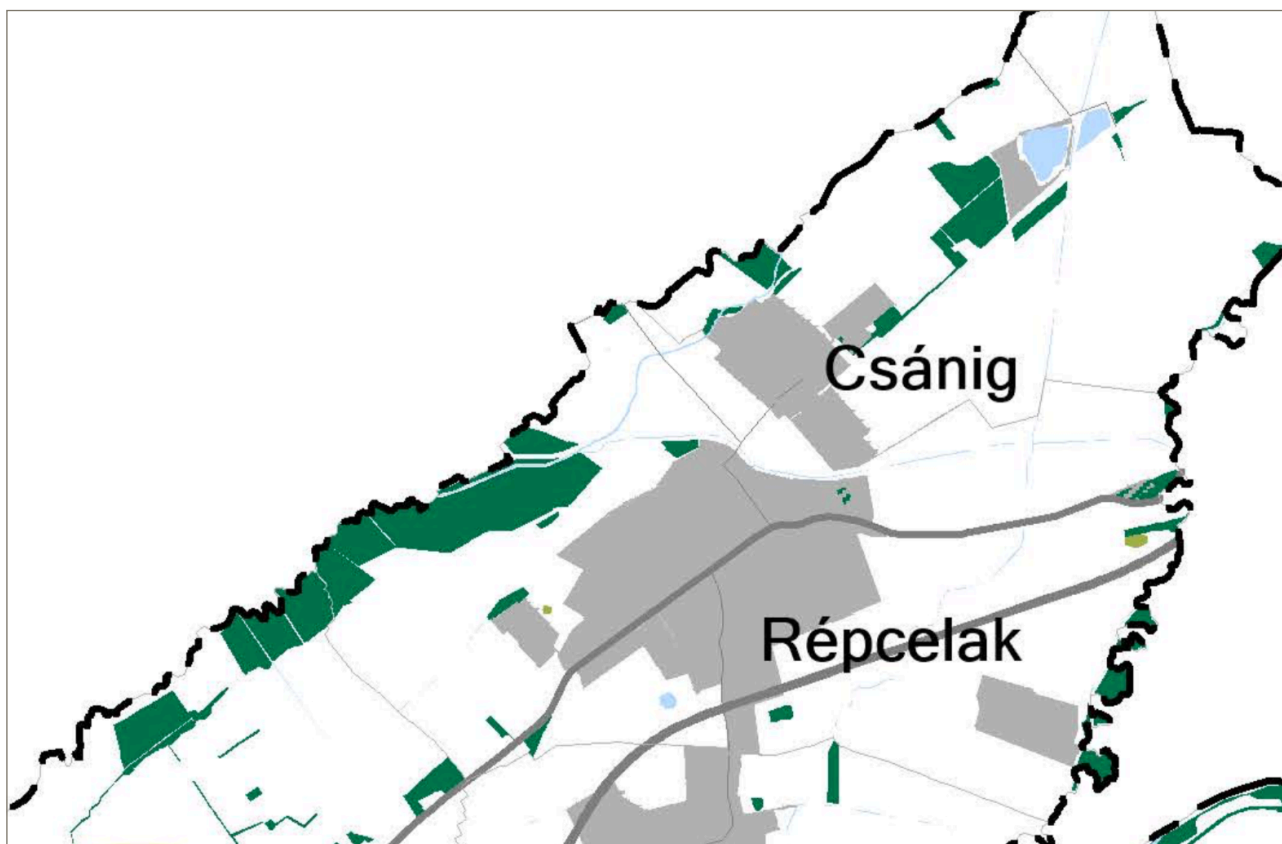
Az Vas vármegyei TrT. 3. számú melléklete szerint Répcelak város közigazgatási területe az alábbi térségekkel érintett:



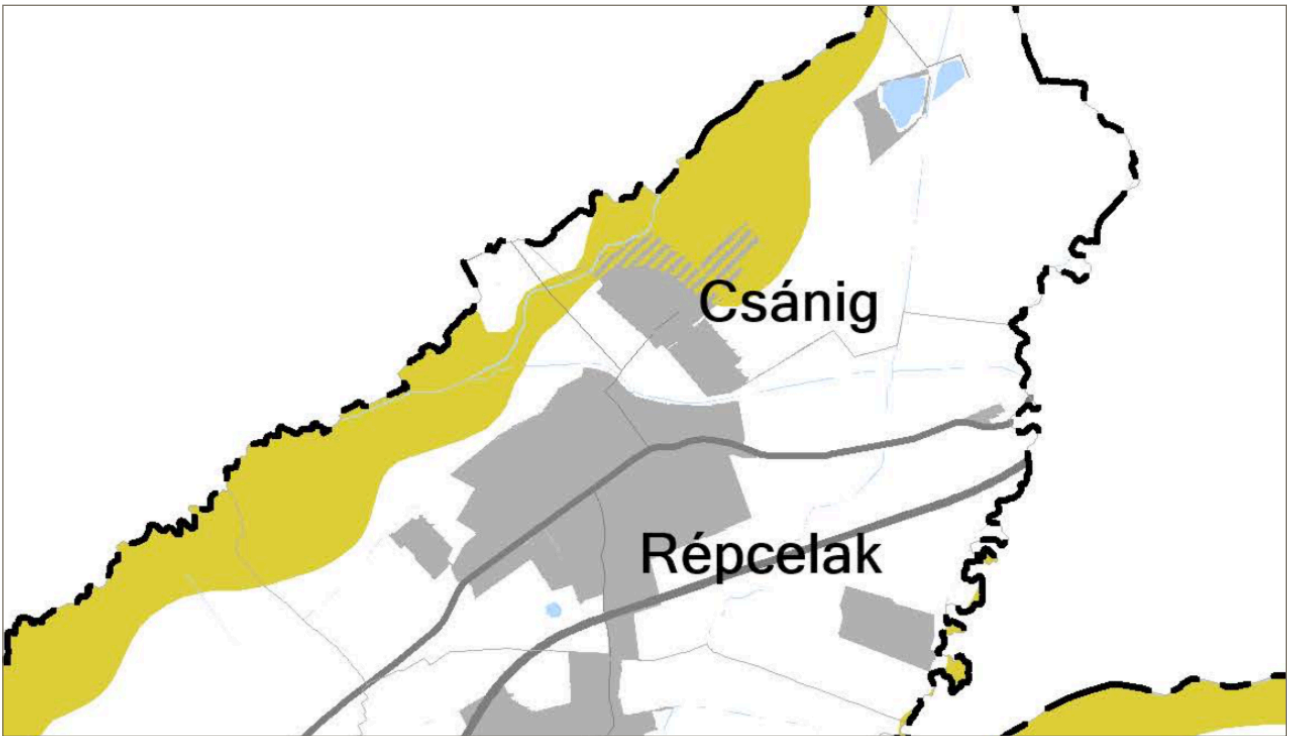
1.3.2. ábra: Répcelak a VMTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete Forrás: VMTrT (3.1. számú melléklete)



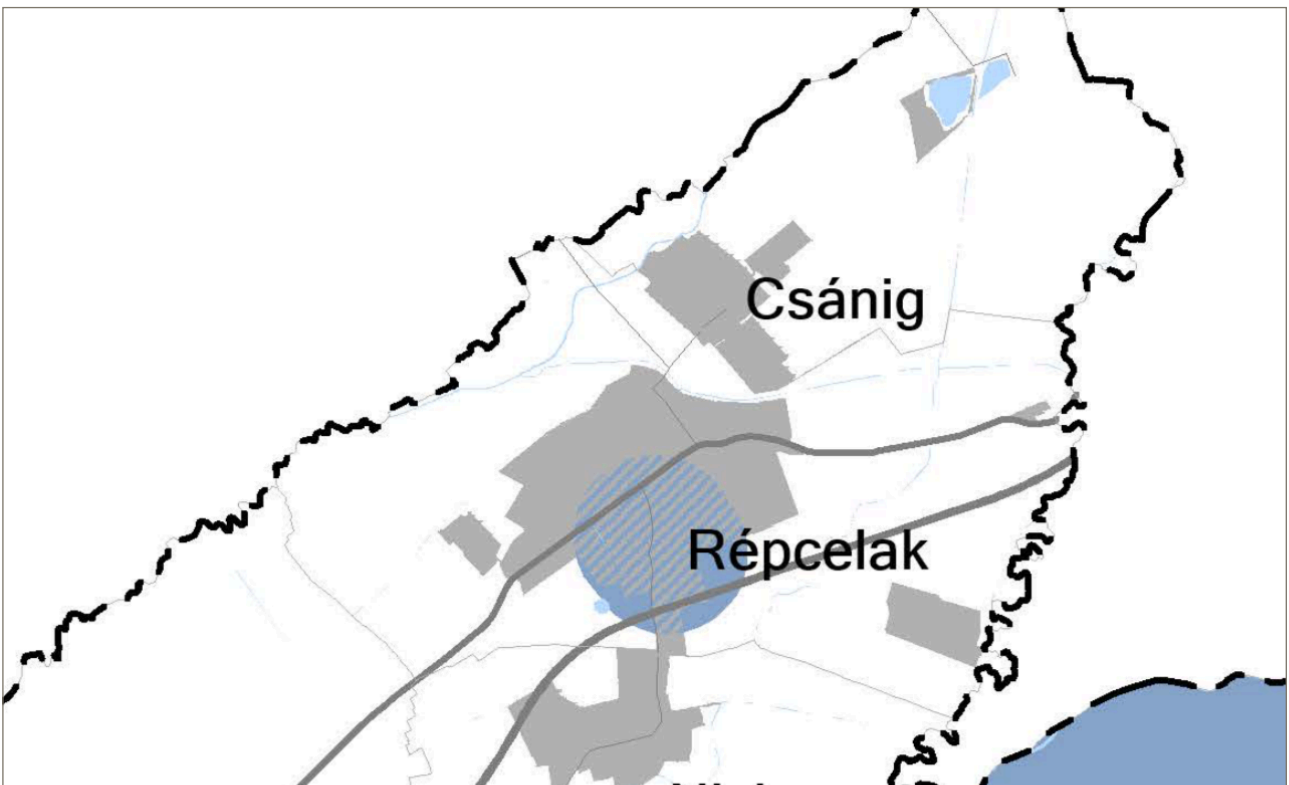
**1.3.3. ábra: Répcelak a VMTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete
Jó termőhelyi szántók övezete**
Forrás: VMTrT (3.2.sz. melléklet)



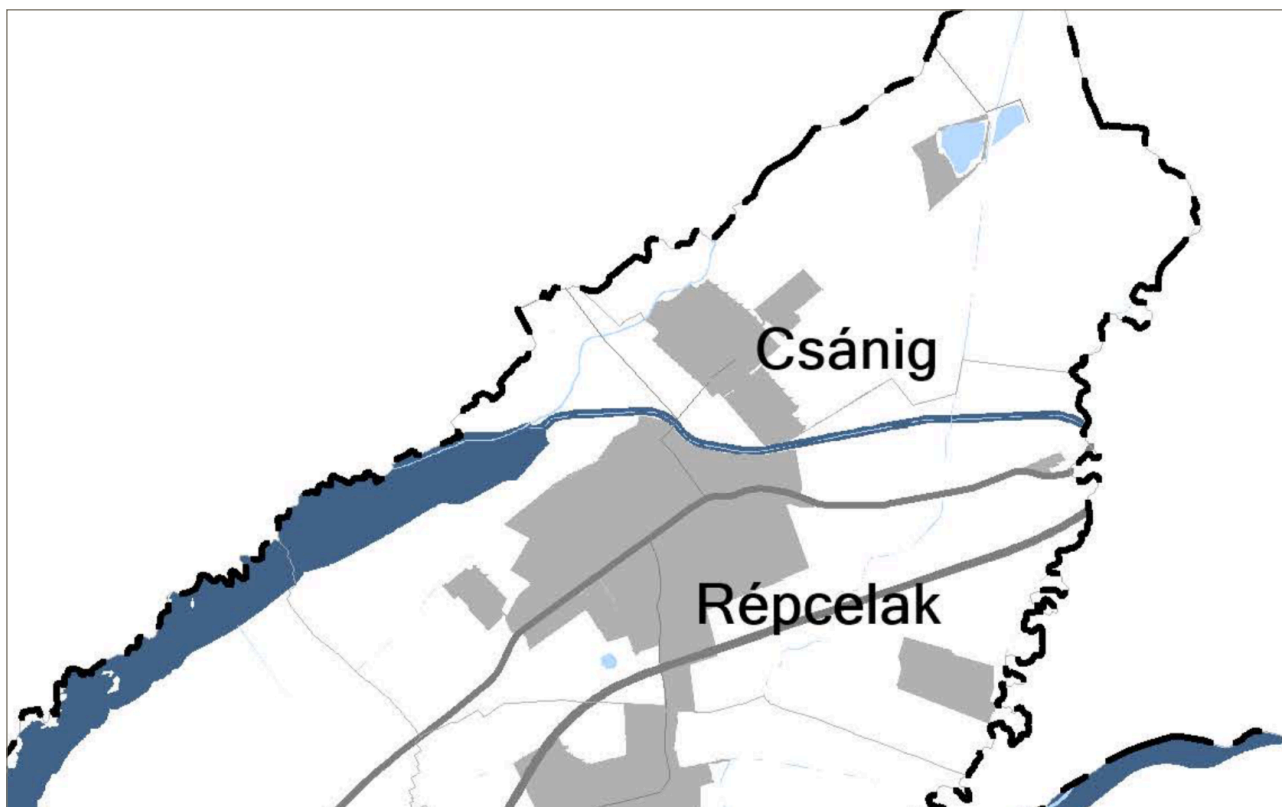
**1.3.4. ábra: Répcelak a VMTrT Erdők övezete,
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**
Forrás: VMTrT (3.3.sz. melléklet)



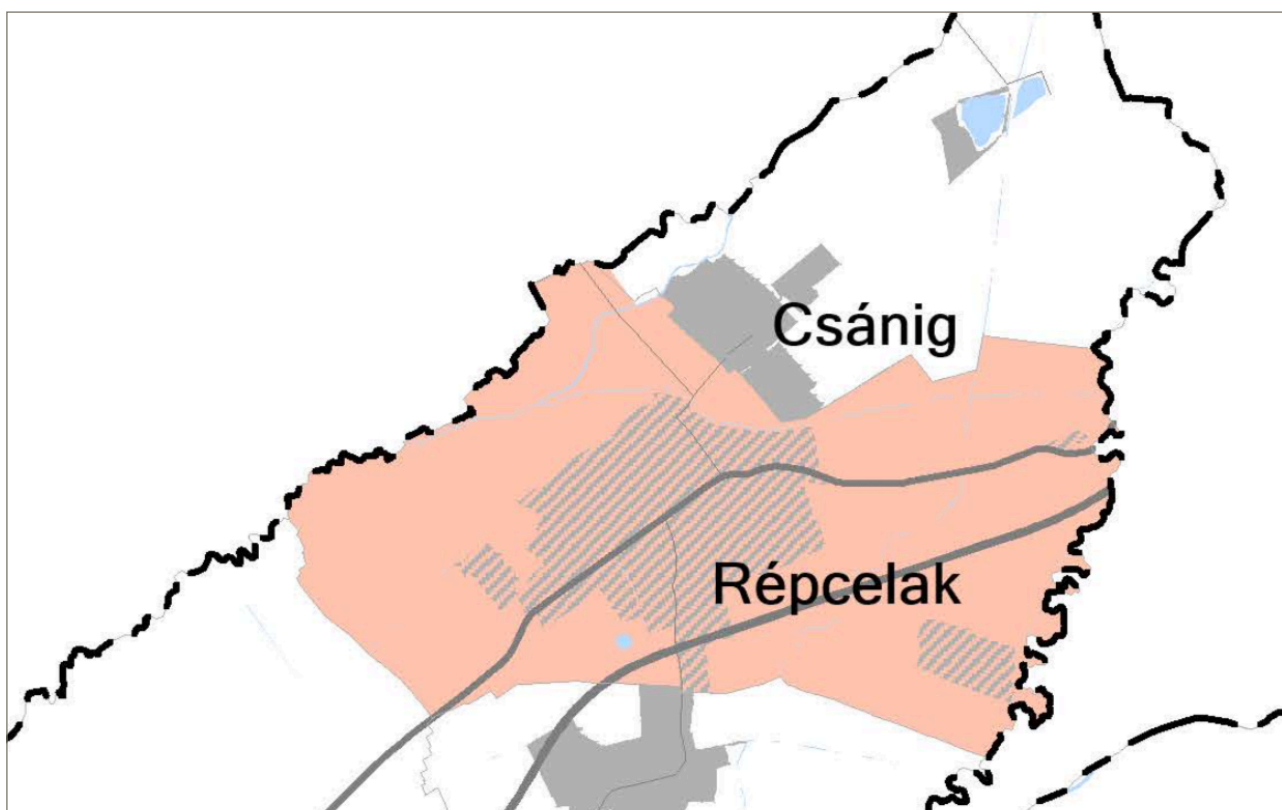
1.3.5. ábra: Répcelak a VMTrT Tájképvédelmi terület övezete
Forrás: VMTrT (3.4.sz. melléklet_



1.3.6. ábra: Répcelak a VMTrT Vízminőség-védelmi terület övezete
Forrás: VMTrT (3.6.sz. melléklet)



1.3.7. ábra: Répcelak a VMTrT Nagyvízi meder terület övezete
Forrás: VMTrT (3.7.sz. melléklet)

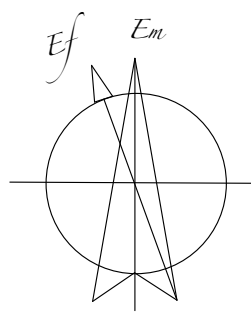


1.3.8. ábra: Répcelak a VMTrT logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
Forrás: VMTrT (3.11.2..sz. melléklet)

Értékelés: A módosítás tekintetében a Vas vármegyei TrT települési térségében található övezetek korlátozást nem tartalmaznak.

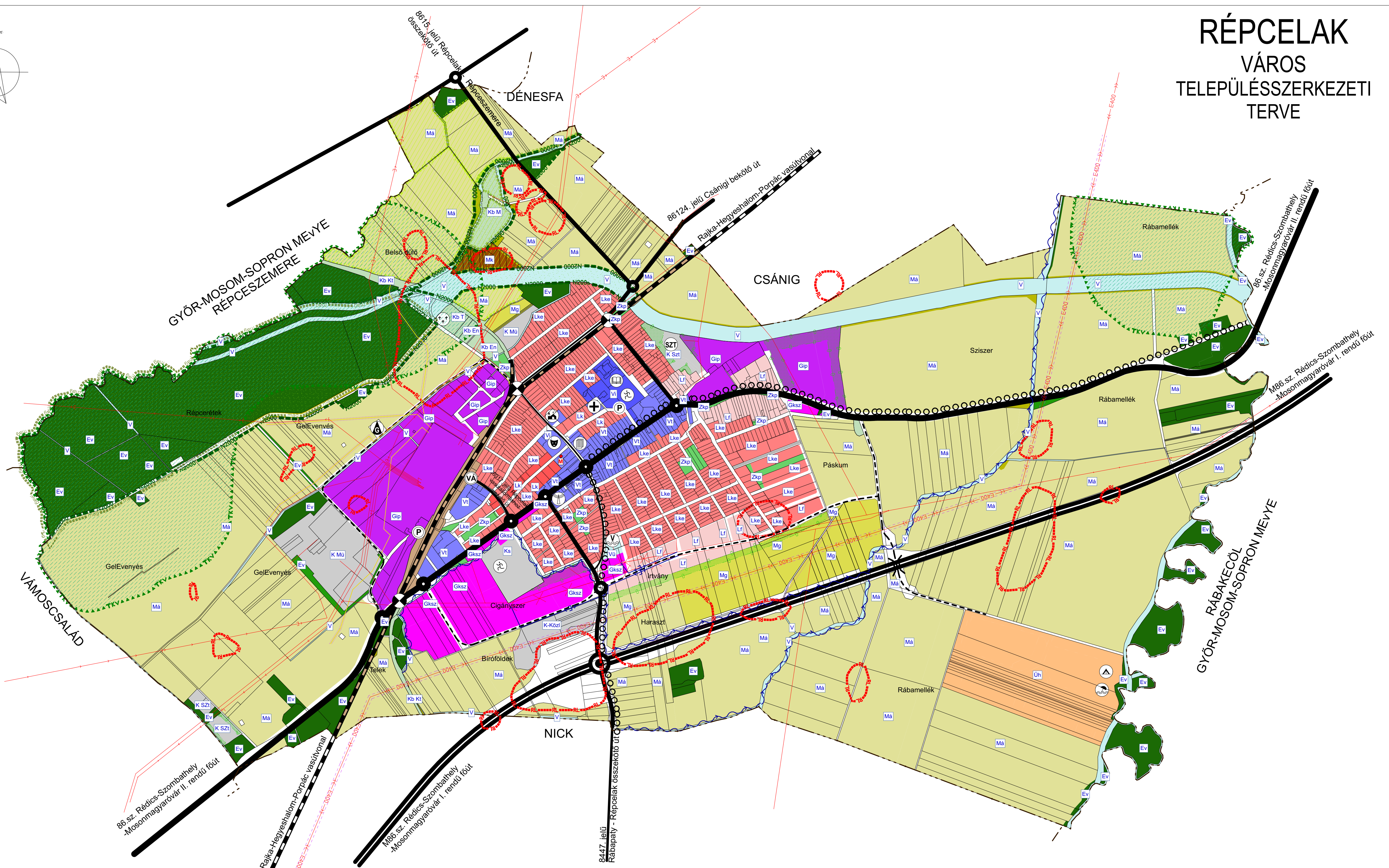
4. melléklet ... / 2025. (... ..) számú határozathoz

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



RÉPCELAJ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



| TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JEJÖLÉSE | |
|--|---------|
| ÁBRÁZOLT ELEM | JEJÖLÉS |
| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK | |
| LAKÓTERÜLET | |
| Faluhaszn | Lf |
| Kertvárosias | Lke |
| Kisvárosias | Lk |
| VEGYES TERÜLET | |
| Településközpont | Vt |
| Intézmény terület | Vt |
| GAZDASÁGI TERÜLET | |
| Kereskedelmi, szolgáltató | Gkcsz |
| Ipari | Gip |
| ÖDÜLŐTERÜLET | |
| Hévívíz házas | Uh |
| KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET | |
| Szennyvíz tisztító terület | K Szt |
| Nagyterjedésű sportolási célú terület | Ks |
| Művelődési központ terület | K Mű |
| Köznevelési terület | K Köz |
| BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK | |
| KÖZLEKÉSI TERÜLET | |
| Közút | Kv, Kvb |
| Közterület | Kk |
| ZÖLDTERÜLET | |
| Közpark | Zkp |
| ERDŐTERÜLET | |
| Védett, védelmi rendeltetésű | Ev |
| MÉZGAZDASÁGI TERÜLET | |
| Általános mezőgazdasági - korlátozott, szántó | Má |
| Általános mezőgazdasági - gazdasági értékű, szántó | Mk |
| Általános mezőgazdasági - korlátozott - né. gyepl. legelő | Mk |
| Kertes | Mk |
| VIZGAZDALKODÁSI TERÜLET | |
| Folyók, patakok, árkok | Vt |
| Vízvíz | Vt |
| KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET | |
| Közügyes beépítésre nem szánt - termelő terület | Kb T |
| Közügyes beépítésre nem szánt - fűszert, kizárólag | Kb T |
| Közügyes beépítésre nem szánt - mezőgazdasági célú terület | Kb En |
| Közügyes beépítésre nem szánt - helyi vállalkozási terület - szőlő | Kb M |

| VÉDELMELT ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK | |
|---|---------|
| ÁBRÁZOLT ELEM | JEJÖLÉS |
| ÖRKÖSSÉGVÉDELEM | |
| ORSZÁGOS (NEMZETKÖZI) MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM | |
| Műemlék | M |
| Régészeti lelőhely határa | RL |
| TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM | |
| NEMZETKÖZI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM | |
| Natura 2000 terület határa | N2000 |
| ORSZÁGOS ÉS TERRESZTÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM | |
| Országos jelentőségű tájképző terület | OT |
| Országos Ökológiai hálózati - magterület | OH |
| Országos Ökológiai hálózati - ökológiai folyosó | OH |
| Országos Ökológiai hálózati - puffertartomány | OH |
| KÖRNYEZETVÉDELEM | |
| TALAJ ÉS VÍZVÉDELEM | |
| nagyvíz meder | Nvm |
| bevezetési terület - teljes közüzemcsatlakozási terület | |

| NYOMVONALAS ELEMÉK, OBJEKTUMOK | |
|--|---------|
| ÁBRÁZOLT ELEM | JEJÖLÉS |
| KÖZLEKÉDÉS | |
| KÖZÚTI KÖZLEKÉDÉS | |
| Gyorsforgalmi út (autópálya, autópálya) | |
| Földút (I. és II. rendű) | |
| Országos mellékút | |
| Helyi gyűjtőút | |
| Közforgalmi közlekedési csomópont | |
| Fontosabb szintbeni közlekedési csomópont | |
| Keretpályán | |
| Jelentős közlekedési csomópont | |
| KÖZÚTI KÖZLEKÉDÉS | |
| Vasút | |
| Szabványos vasúti kereszteződés | |
| Vasútiállomás | |
| KÖZMŰVEK, HIRADÁS | |
| Víznyelőmeder | |
| Vízvíz | |
| Víztorony | |
| Víznyelőmeder | |
| Felüljáró | |
| SZENNYVIZKÖZMŰVEK | |
| Szennyvíz-figyelő csatorna (gravitációs, elválasztott rendszerű) | |
| Egyszerűsített figyelő csatorna (gravitációs) | |
| Szennyvíztisztító | |
| Szennyvíztisztító | |
| Csapadékvíz KÖZMŰVEK | |
| Csapadékvíz-figyelő csatorna (gravitációs, elválasztott rendszerű) | |
| Csapadékvíz-tározó | |
| Csapadékvíz-elvezető fővezeték | |

| HULLADÉK | |
|--|---------|
| ÁBRÁZOLT ELEM | JEJÖLÉS |
| VILLAMOS ENERGIÁK KÖZMŰVEK | |
| Kommunális szétválasztott-terelő és -kezelő hely | |
| Villamosenergia-átviteli hálózat (750 kV, biztonsági övezettel) | E750 |
| Villamosenergia-átviteli hálózat (400 kV, biztonsági övezettel) | E400 |
| Villamosenergia-átviteli hálózat (220 kV, biztonsági övezettel) | E220 |
| Villamosenergia-felosztó hálózat (feszültségszinttel, föld alatt) | E120 |
| Villamosenergia-felosztó hálózat (feszültségszinttel, föld felett) | E120 |
| Villamosenergia-állomás | |
| Villamosenergia-transzformátor állomás | |
| GAZDOKÖZMŰVEK | |
| Nagyiparú fűtőgáz szállítóvezeték (>25 bar) | GN |
| Nagy- közepesiparú fűtőgáz-vezeték (4-25 bar) | Gnk |
| Közepesiparú fűtőgáz-vezeték | Gfk |
| Kisiparú fűtőgáz-vezeték | Gk |
| Gáz-tároló állomás | |
| Gáz-figyelő állomás | |
| HIRÓZMŰVEK | |
| Vezetékes távközlési hálózat (föld felett) | Tff |
| Vezetékes távközlési hálózat (föld alatt) | Tfa |
| Vezetékes műsorosító hálózat (föld felett) | Tkf |
| Vezetékes műsorosító hálózat (föld alatt) | Tka |
| Adó-, vevőtorony, jeladó állomás | |
| INTÉZMÉNYEK | |
| Iskolai központ | |
| Orvosi központ | |
| Művelődési központ | |
| Egyházi központ | |
| Egészségügyi központ, szakorvosi rendelő | |
| Kereskedelmi központ | |
| Sport központ | |
| Szabadidő központ | |
| Temető | |

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|---|
| Megbízó: RÉPCELAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 9653 Répcelak, Bartók Béla u. 98. | Tervező: RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA 1996 KFT. 9700 Szombathely, Fehér Károly u. 31. info@rapli-epitesziroda.hu C-18-2210 | Munka megnevezése: Répcelak város településrendezési terve Település szerkezeti terv Egyeztetési anyag A terv állami alapadatok felhasználásával készült. | Munkaszám: Rv152 Méretarány: M = 1 : 10 000 Dátum: 2024. 12. Részlet: T-1 | Készítési tervizs: Pálfi György Kétféle tervizs: Horváth Violetta Tervező munkatárs: Enzsló Erika egitim | Megállapító határozat: 60/2017. (III.30.) Kt. hat. Módosító határozat: .../2025. (...) Kt. hat. Férfeltes tervizs: Gergely Péter vevő igazgató 771 8-0284 Tervező munkatárs: Ráplai Pál vevő igazgató 771 8-0284 |
|--|--|---|--|--|---|

I V / B . J Ó V Á H A G Y A N D Ó M U N K A R É S Z
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Répcelak Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025.(...) önkormányzati rendelete

**Répcelak város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017.(III.31.) önkormányzati rendelete
módosításáról**

(tervezet)

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A Répcelak város Építési Szabályzatáról szóló 10/2017(III.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

A Répcelak város Építési Szabályzatáról szóló 10/2017(III.31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 2. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Répcelak, 2025. ...

Szabó József sk.
polgármester

dr. Kiss Julianna sk.
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott felhatalmazás alapján, a törvényben meghatározott feladatkörében eljárva Répcelak Város Önkormányzata megalkotta a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét. A rendelet módosítása vált indokolttá az időközben megváltozott körülmények okán.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész a 1. melléklet módosításáról, kicseréléséről rendelkezik, amelyre az új Gksz-04 jelű övezeti táblával való kiegészítés miatt van szükség.

2.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész a 2. melléklet módosításáról, kicseréléséről rendelkezik, amelyre a D5-jelű térképszelvénye módosítása miatt van szükség.

3.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

2 . A R E N D E L E T M E L L É K L E T E

1. melléklet ... / 2025. (... ..) számú rendelethez

A MÓDOSÍTOTT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI TÁBLÁK

2. melléklet ... / 2025. (... ..) számú rendelethez

A MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP SZELVÉNYEK.

V. F Ü G G E L É K

1. **FÜGGELÉK** ALÁÍRÓLAP
2. **FÜGGELÉK:** ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT VÉLEMÉNYEZÉSÉNEK DOKUMENTUMAI
3. **FÜGGELÉK:** TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
4. **FÜGGELÉK:** ÚTÜGYI SZAKÁGI TERV
5. **FÜGGELÉK:** ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ

| Építési övezet jele és megnevezése | | Lf-01 a történelmi településmagban kialakult lakóterület | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|--|---|
| | | A | B | C | D | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m2) | | nincs kikötés | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | | 12,0 m | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | | 40,0 m | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m2) | | nincs kikötés | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 14.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | max. 2 db, elhelyezésük: egy épülettömbben | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | | "K" kialakult, |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | | "O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | | előkert: 0,0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 30% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 40% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | | max. 6,0 m |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | | huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület min. párkánymagassága utcafronton.: min. 3,5 m |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 30% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | részlegesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető. | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,85m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Lf-02 újonnan beépítésre kijelölt, gazdálkodásra is alkalmas lakóterület | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|--|--|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | “K” kialakult | | |
| | 1.2 | | mélység (m) | “K” kialakult | | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m2) | 1000 | | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | 18,0 m | | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m2) | 1000 | | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 14.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | max. 2 db, elhelyezésük: egy épülettömegben | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | | “K” kialakult |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | | “O” - oldalhatáron álló beépítés, |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | | “K” kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | | előkert: 5,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 30% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 40% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) maximum | | 6,0 m |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) | | huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület párkánymagassága utcafronton.: min. 3,5 m |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 30% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | részlegesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető. | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,85m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Lke-01 kialakult kertvárosias lakóterületek | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|--|--------------|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | “K” kialakult | | |
| | 1.2 | | mélység (m) | “K” kialakult | | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | nincs kikötés | | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | 14,0 m | | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 720 | | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 13.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | max. 2 db, elhelyezésük: egy épülettömegben | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | “K” kialakult, | |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | “O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés | |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | előkert, oldalkert, hátsókert: “K” kialakult | |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | előkert: 0,0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m | |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 30% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 50% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 6,0 m | |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület min. párkánymagassága utcafronton.: min. 3,5 m | |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 30% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | részlegesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető. | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,85m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Lke-02 kialakult kertvárosias lakóterületek | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|--|---|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | “K” kialakult | | |
| | 1.2 | | mélység (m) | “K” kialakult | | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | nincs kikötés | | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | 14,0 m | | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 720 | | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 13.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | max. 2 db, elhelyezésük: egy épülettömegben | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | | “K” kialakult, |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | | “O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | | előkert, oldalkert, hátsókert: “K” kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | | előkert: 5,0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 30% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 50% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | | max.: 6,0 m |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | | huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület min. párkánymagassága utcafronton.: min. 3,5 m |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 30% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | részlegesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető. | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,85m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Lke-03 kialakult kertvárosias lakóterületek szabadon álló társasházakkal beépítve | | | |
|------------------------------------|------|---|--|---|---|
| A | B | C | D | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | "K" kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | "K" kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | nincs kikötés | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | 30,0 m | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 1200 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | OTÉK 13.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | max. 4 db, elhelyezésük: egy épülettömegben | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | "K" kialakult, |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | "O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | előkert: 5,0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | 30% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | 50% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | Pince+Földszint+Emelet+Tetőtér | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 7,5 m |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület min. párkánymagassága utcafronton.: min. 4,5 m |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | 30% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | részlegesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | nincs kikötés | |
| | 4.3 | | kerítés | A kerítésmező max.: 1,85m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Lke-04 újonnan alakult kertvárosias lakóterületek, és hozzá kapcsolódó új területek | | | | |
|------------------------------------|------|---|--|---------------------------------|--|--------------|
| A | | B | C | D | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | “K” kialakult | | |
| | 1.2 | | mélység (m) | “K” kialakult | | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | 720 | | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | 14,0 m | | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 720 | | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 13.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | max. 2 db, elhelyezésük: egy épülettömbben | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | “K” kialakult, | |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | “O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés | |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | előkert, oldalkert, hátsókert: “K” kialakult | |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | előkert: 5,0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m az előkert egyben kötelező építési vonal is | |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 30% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 50% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 6 m | |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület min. párkánymagassága utcafronton.: min. 3,5 m | |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 30% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | részlegesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | nincs kikötés | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Lk-01 kisvárosias lakóterületek - kialakult tömbházas terület | | | |
|------------------------------------|------|--|--|--|--|
| A | B | C | D | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | "K" kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | "K" kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | 750 | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | 14,0 m | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 900 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | OTÉK 12.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | max. 24 db | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | "K" kialakult, |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | "Z" |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | előkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | 50% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | 30% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | Pince+Földszint+3 Emelet | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 12,50 m |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | nincs kikötés |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | 70% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | teljesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | nincs kikötés | |
| | 4.3 | | kerítés | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | A hátsókert területén belül épület, gépjárműtároló kivételével építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Lk-02 kisvárosias lakóterületek - kialakult sorházas területek | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|--|--------------|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | "K" kialakult | | |
| | 1.2 | | mélység (m) | "K" kialakult | | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | "K" kialakult | | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | 12,0 m | | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 500 | | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 12.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | 500m ² telekterületenként max. 1db | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | "K" kialakult, | |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | "O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés | |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult | |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | előkert: 5,0 m, oldalkert: 4,5 m, hátsókert: 6,0 m | |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 40% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 40% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet+Tetőtér | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 7,5 m | |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | nincs kikötés | |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 60% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | nincs kikötés | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, gépjárműtároló kivételével építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Lk-03 kisvárosias lakóterületek - kialakult szabadonálló beépítéssel | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|--|--------------|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafenti szélesség (m) | "K" kialakult | | |
| | 1.2 | | mélység (m) | "K" kialakult | | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | 750 | | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafenti szélesség (m) | 14,0 m | | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 900 | | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 12.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | max. 24 db | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | "K" kialakult, | |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | "O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés | |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult | |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | előkert: 6,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m | |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 50% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 30% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+3 Emelet | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 12,50 m | |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | nincs kikötés | |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 70% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | nincs kikötés | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, gépjárműtároló kivételével építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Lk-04 kisvárosias lakóterületek - kialakult szabadonálló beépítéssel | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|--|--------------|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | "K" kialakult | | |
| | 1.2 | | mélység (m) | "K" kialakult | | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | 750 | | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | 20,0 m | | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | 20,0 m | | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 720 | | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 12.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | max. 24 db | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | "K" kialakult, | |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | "O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés | |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | előkert: 0,0 m, oldalkert: 6,0 m | |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | előkert: 0,0 m, oldalkert: 6,0 m | |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 50% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 30% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+3 Emelet | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 12,50 m | |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | nincs kikötés | |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 70% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | nincs kikötés | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, gépjárműtároló kivételével építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Vt-01 A település történelmi falusi magja, városias átalakulásra kijelölve | | | |
|------------------------------------|------|--|--|--|---|
| A | B | C | D | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | “K” kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | “K” kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | “K” kialakult | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | 10,0 m | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 750 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 16.§ szerint, a (2) bek. |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | max. 10 egység, elhelyezés: egy épülettömbben |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | „K” Kialakult |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | “O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés |
| | 3.5 | | előkert legkisebb mérete | | 0,0 m |
| | 3.6 | | oldalkert legkisebb mérete | | az előkerti építési vonaltól számított 14m mélységen túl legalább 5,5m a keleti telekhatártól |
| | 3.7 | | hátsókert legkisebb mérete | | |
| | 3.8 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 60% |
| | 3.9 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 20% |
| | 3.10 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet+Tetőtér |
| | 3.11 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 7,5 m |
| | 3.12 | | | párkánymagasság (m) min-max | nincs kikötés |
| | 3.13 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | építési hely |
| | 3.14 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | 80% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | teljesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | A hátsókertbe (udvarba) való bejutás biztosítandó kerti kapun át vagy min. 2,7x3,0 m úrszelvényű kapualjjal. | |
| | 4.3 | | kerítés | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | A hátsókert területén belül épület, gépjárműtároló kivételével építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Vt-02 Vegyes területek, jellemzően kereskedelmi és vendéglátó kialakult funkciókkal. | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|--|
| A | B | C | D | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | “K” kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | “K” kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m2) | “K” kialakult | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | 25 m | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m2) | 600 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 16.§ szerint, a (2) bek. |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | nincs kikötés |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | „K” Kialakult |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | “O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés |
| | 3.5 | | előkert legkisebb mérete | | 0,0 m |
| | 3.6 | | oldalkert legkisebb mérete | | 4,5 m |
| | 3.7 | | hátsókert legkisebb mérete | | |
| | 3.8 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 70% |
| | 3.9 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 10% |
| | 3.10 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet+Tetőtér |
| | 3.11 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 7,5 m |
| | 3.12 | | | párkánymagasság (m) min-max | nincs kikötés |
| | 3.13 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | építési hely |
| | 3.14 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | 80% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | A hátsókertbe (udvarba) való bejutás biztosítandó kerti kapun át vagy min. 2,7x3,0 m űrszelvényű kapualjjal. |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, gépjárműtároló kivételével építmény nem létesíthető. |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Vt-03 Vegyes területek, jellemzően kereskedelmi funkciókkal. | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|--|
| A | B | C | D | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafenti szélesség (m) | “K” kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | “K” kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | “K” kialakult | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafenti szélesség (m) | 25 m | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 1000 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 16.§ szerint, a (2) bek. |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | max. 8 db, elhelyezésük: egy épülettömegben |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | „K” Kialakult |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | “O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés |
| | 3.5 | | előkert legkisebb mérete | | 0,0 m |
| | 3.6 | | oldalkert legkisebb mérete | | 6,0 m |
| | 3.7 | | hátsókert legkisebb mérete | | |
| | 3.8 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 60% |
| | 3.9 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 20% |
| | 3.10 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+2 Emelet vagy Tetőtér beépítés |
| | 3.11 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 9,00 m |
| | 3.12 | | | párkánymagasság (m) min-max | nincs kikötés |
| | 3.13 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | építési hely |
| | 3.14 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | 80% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | nincs kikötés |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, gépjárműtároló kivételével építmény nem létesíthető. |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Vi-01 Vegyes területek, jellemzően intézményi kialakult funkciókkal. | | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------|--|--|--------------|
| A | B | C | D | | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | „K” kialakult | | | |
| | 1.2 | | mélység (m) | „K” kialakult | | | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | „K” kialakult | | | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | 25 m | | | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | | | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 600 | | | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 17.§ szerint, a (2) bek. | | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | max. 1 db, csak a terület fenntartásához kapcsolódóan | | |
| | 3.3 | | beépítés módja | | meglévő épület, építmény | „K” Kialakult | |
| | | | | | új épület vagy építmény | „O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés | |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | | meglévő épület, építmény | „K” Kialakult | |
| | 3.6 | | | | új épület vagy építmény | előkert: 6,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m | |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | | | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | | 20% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | | Pince+Földszint+2 Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | | épületmagasság (m) min-max | max.: 12,5 m | |
| | 3.11 | | | | párkánymagasság (m) min-max | nincs kikötés | |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 80% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített | | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | <i>Az előírt parkolóigény 200m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető. Elhelyezendő személygépjármű: az OTÉK 4.sz. melléklet szerint meghatározott mennyiség 50%-a.</i> | | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. | | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Gksz-01 Kereskedelmi szolgáltató területek a főút mentén | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|---|--|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m2) | | "K" kialakult | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | | 50 m legalább az egyik kapcsolódó közterület felé | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m2) | | nincs kikötés | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 19.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | | nem létesíthető | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | | "K" kialakult |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | | "O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | | előkert: 0,0 m, oldalkert: 3,0 m, hátsókert: 6,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 40% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 40% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | | max.: 6,00 m |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | | nincs kikötés |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 60% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | <i>Az előírt parkolóigény 200m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető.</i> | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Gksz-02 Kereskedelmi szolgáltató területek a déli bevezető úttól keletre | | |
|---|---|--|---|---------------|
| A | B | C | D | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafenti szélesség (m) | |
| | 1.2 | | mélység (m) | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m2) | |
| telekcsoport újraosztás nélkül nem beépíthető | | | | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafenti szélesség (m) | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m2) | |
| | | | 25 m legalább az egyik kapcsolódó közterület felé | nincs kikötés |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | |
| | 3.2 | | OTÉK 19.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.3 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | |
| | 3.4 | | nem létesíthető | |
| | 3.5 | | beépítés módja | |
| | 3.6 | | „SZ” szabadon álló | |
| | 3.7 | | előkert legkisebb mérete | |
| | 3.8 | | 7,5 m | |
| | 3.9 | | oldalkert legkisebb mérete | |
| | 3.10 | | 4,5 m | |
| | 3.11 | | hátsókert legkisebb mérete | |
| | 3.12 | | 6,0 m | |
| | 3.13 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | |
| | | | 60% | |
| 3.14 | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | | |
| | | | 20% | |
| 3.15 | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet+Tetőtér | |
| 3.16 | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 7,5 m | |
| 3.17 | | párkánymagasság (m) min-max | nincs kikötés | |
| 3.18 | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| 3.19 | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 80% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közmuéllátás mértéke és módja | |
| | 4.2 | | részlegesen közmuévesített | |
| | 4.3 | | gépkocsi elhelyezés | |
| | 4.4 | | A gépkocsi elhelyezés saját telken. | |
| | | | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. | |
| | | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Gksz-03 Gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek a délnyugati oldalon | | | |
|------------------------------------|------|---|---|---|---------------|
| A | B | C | D | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | “K” kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | “K” kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | 10 000 | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | nincs kikötés | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 5 000 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | OTÉK 19.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | nem létesíthető | |
| | 3.3 | | beépítés módja | „SZ” szabadon álló | |
| | 3.4 | | előkert legkisebb mérete | 10,0 m | |
| | 3.5 | | oldalkert legkisebb mérete | 10,0 m | |
| | 3.6 | | hátsókert legkisebb mérete | 10,0 m | |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | 60% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | 20% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | Pince+Földszint+2 Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 9,0 m |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | nincs kikötés |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | 80% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | részlegesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | <i>Gépkocsi elhelyezés saját telken.</i> | |
| | 4.3 | | kerítés | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Gksz-04 Gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek a délnyugati oldalon | | | | |
|------------------------------------|------|---|---|---------------------------------|---|--------------|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafronti szélesség (m) | | “K” kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | | “K” kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | | 2 000 | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafronti szélesség (m) | | 20,0 | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | | 2 000 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 19.§ szerint, a (2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | | nem létesíthető | |
| | 3.3 | | beépítés módja | | „SZ” szabadon álló | |
| | 3.4 | | előkert legkisebb mérete | | 5,0 m | |
| | 3.5 | | oldalkert legkisebb mérete | | 5,0 m | |
| | 3.6 | | hátsókert legkisebb mérete | | 5,0 m | |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 30% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 20% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+2 Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 8,0 m | |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | nincs kikötés | |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 80% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | részlegesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | <i>Gépkocsi elhelyezés saját telken.</i> | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,50m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Gip-01 Linde-Liss tömb ipari területe | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|--|--|
| | | A | B | C | D | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafenti szélesség (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | | 50 000 | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafenti szélesség (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | | 2 000 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 20.§ szerint, a (3)bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | | nem létesíthető | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | | "K" kialakult |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | | "O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | | előkert: 0,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 50% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 25% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+2 Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | | max.: 12,5 m - a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | | minimum 3,0 m |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 75% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | Az előírt parkolóigény 200m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető. | |
| | 4.3 | | kerítés | | nincs kikötés | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Gip-02 északi új ipari területek | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|---|--|
| | | A | B | C | D | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafenti szélesség (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m2) | | "K" kialakult | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafenti szélesség (m) | | 25m | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m2) | | 2 000 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 20.§ szerint, a (4)bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | | nem létesíthető | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | | "K" kialakult |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | | "O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | | előkert: 0,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 50% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 25% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+2 Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | | max.: 12,5 m |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | | minimum 3,0 m |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 75% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | <i>Az előírt parkolóigény 50%-a 200m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető.</i> | |
| | 4.3 | | kerítés | | nincs kikötés | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Gip-03 sajtgyár ipari területe | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|---|--|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | | “K” kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | | “K” kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m2) | | “K” kialakult | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | | 25m | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m2) | | 5 000 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 20.§ szerint, a (4)bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | | nem létesíthető | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | | “K” kialakult |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | | “O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | | előkert, oldalkert, hátsókert: “K” kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | | előkert: 0,0 m, oldalkert: 4,5 m, hátsókert: 6,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 50% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 25% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+2 Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | | max.: 12,5 m - a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | | minimum 3,0 m |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 75% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | Gépkocsi elhelyezés saját telken. | |
| | 4.3 | | kerítés | | nincs kikötés | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Gip-04 keleti új ipari területek | | | | |
|------------------------------------|------|--|---|---------------------------------|---|--------------|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafenti szélesség (m) | | “K” kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | | “K” kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m2) | | 2 000 | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafenti szélesség (m) | | 50m | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m2) | | 10 000 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 20.§ szerint, a (4)bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | | nem létesíthető | |
| | 3.3 | | beépítés módja | | „SZ” szabadon álló | |
| | 3.4 | | előkert legkisebb mérete | | 10,0 m | |
| | 3.5 | | oldalkert legkisebb mérete | | 10,0 m | |
| | 3.6 | | hátsókert legkisebb mérete | | 10,0 m | |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 50% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 25% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+1 Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 9,0 m - a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés | |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | minimum 3,0 m | |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 75% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | Gépkocsi elhelyezés saját telken. | |
| | 4.3 | | kerítés | | nincs kikötés | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Üh-01 hétvégi házas lakóterület a Kis-Rába folyó partján | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|--|---|
| A | | B | C | D | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafronti szélesség (m) | | telekcsoport újraosztás nélkül nem beépíthető | |
| | 1.2 | | mélység (m) | | | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m2) | | | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafronti szélesség (m) | | 20 m | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m2) | | | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 22.§ szerint, a (1)-(2) bek. | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db) | | max. 1 db, csak a terület fenntartásához kapcsolódóan | |
| | 3.3 | | beépítés módja | | “O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés | |
| | 3.4 | | előkert legkisebb mérete | | 6,0 m | |
| | 3.5 | | oldalkert legkisebb mérete | | 6,0 m | |
| | 3.6 | | hátsókert legkisebb mérete | | 6,0 m | |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 50% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | | max.: 7,5 m |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | | huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület min. párkánymagassága utcafronton.: min. 3,5 m |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 30% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | részlegesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető. | |
| | 4.3 | | kerítés | | A kerítésmező max.: 1,85m magas lehet. | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Kmü-01 mezőgazdasági üzemi terület - major | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|---|---|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafronti szélesség (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m2) | | "K" kialakult | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafronti szélesség (m) | | 25m | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m2) | | 5 000 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 24.§ szerint, a (2)bek. 'n' pontja | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | | nem létesíthető | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | | "K" kialakult |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | | "O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | | előkert: 10,0 m, oldalkert: 5,0 m, hátsókert: 10,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 40% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 40% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+1 Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | | max.: 7,5 m - a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | | minimum 3,0 m |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 40% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | teljesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | Gépkocsi elhelyezés saját telken. | |
| | 4.3 | | kerítés | | nincs kikötés | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Kközl-01 logisztikai terület | | | |
|------------------------------------|---------------------------------|--|---|---|--|
| A | B | C | D | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | “K” kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | “K” kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | “K” kialakult | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | nincs kikötés | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 5 000 | |
| 3 | Beépítés szabályai | 3.1 | megengedett rendeltetés | OTÉK 24.§ szerint, a (2)bek. ‘b’; ‘c’; ‘l’ pontja, valamint a területen elhelyezhető továbbá a főfunkcióhoz kapcsolódóan: kereskedelmi, szolgáltatási, szállás épület | |
| | | 3.2 | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | nem létesíthető | |
| | | 3.3 | beépítés módja | meglévő épület, építmény | “K” kialakult |
| | | | | új épület vagy építmény | “SZ” szabadon álló |
| | | 3.4 | előkert, oldalkert, hátsóker legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | előkert, oldalkert, hátsóker: “K” kialakult |
| | | 3.5 | előkert, oldalkert, hátsóker legkisebb mérete | új épület vagy építmény | előkert: 10,0 m, oldalkert: 10,0 m, hátsóker: 10,0 m |
| | | 3.6 | | | |
| | | 3.7 | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | 40% | |
| | | 3.8 | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | 40% | |
| | | 3.9 | megengedett épületszintek: | Pince+Földszint+2 Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | | 3.10 | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 9,0 m |
| | | 3.11 | | párkánymagasság (m) min-max | minimum 3,0 m |
| | | 3.12 | terepszint alatti építés | megengedett helye: | építési hely |
| 3.13 | megengedett legnagyobb mértéke: | 40% | | | |
| 4 | Egyéb előírások | 4.1 | közműellátás mértéke és módja | részlegesen közművesített | |
| | | 4.2 | gépkocsi elhelyezés | <i>Gépkocsi elhelyezés saját telken.</i> | |
| | | 4.3 | kerítés | nincs kikötés | |
| | | 4.4 | egyéb kikötés | A hátsóker területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Ks-01 sportolási célú terület | | | | |
|------------------------------------|--------------------|--|--|---|--|--------------|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafonti szélesség (m) | "K" kialakult | | |
| | 1.2 | | mélység (m) | "K" kialakult | | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | "K" kialakult | | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafonti szélesség (m) | nincs kikötés | | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | nincs kikötés | | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | 10 000 | | |
| 3 | Beépítés szabályai | 3.1 | megengedett rendeltetés | | OTÉK 24.§ szerint, a (2)bek. 'f' pontja, valamint a területen elhelyezhető továbbá a főfunkcióhoz kapcsolódóan: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltatási, szállás épület | |
| | | 3.2 | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | | nem létesíthető | |
| | | 3.3 | beépítés módja | meglévő épület, építmény | "K" kialakult | |
| | | 3.4 | | új épület vagy építmény | "SZ" szabadon álló | |
| | | 3.5 | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult | |
| | | 3.6 | | új épület vagy építmény | előkert: 10,0 m, oldalkert: 5,0 m, hátsókert: 10,0 m | |
| | | 3.7 | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 40% | |
| | | 3.8 | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 40% | |
| | | 3.9 | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+2 Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | | 3.10 | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | max.: 9,0 m | |
| | | 3.11 | | párkánymagasság (m) min-max | minimum 3,0 m | |
| | | 3.12 | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | | 3.13 | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 40% |
| 4 | Egyéb előírások | 4.1 közműellátás mértéke és módja | | részlegesen közművesített | | |
| | | 4.2 gépkocsi elhelyezés | | <i>Az előírt parkolóigény 50%-a 200m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető.</i> | | |
| | | 4.3 kerítés | | nincs kikötés | | |
| | | 4.4 egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Ksz-01 szennyvíztisztító területe | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|---|--|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafenti szélesség (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | | "K" kialakult | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafenti szélesség (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | | 3 000 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 24.§ szerint, a (2)bek. 'g'; 'k' pontja | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | | nem létesíthető | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | | "K" kialakult |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | | "SZ" szabadon álló |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | | előkert: 50m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 40% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 40% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | | max.: 7,5m |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | | nincs kikötés |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 40% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | részlegesen közművesített | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | <i>Gépkocsi elhelyezés saját telken.</i> | |
| | 4.3 | | kerítés | | nincs kikötés | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

| Építési övezet jele és megnevezése | | Ksz-02 hulladékkezelő, hulladéklerakó területe | | | | |
|------------------------------------|------|--|--|---------------------------------|---|--|
| A | B | C | D | | | |
| 1 | 1.1 | Meglévő építési telek beépítésének feltételei | utcafenti szélesség (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.2 | | mélység (m) | | "K" kialakult | |
| | 1.3 | | minimális telekterület (m ²) | | "K" kialakult | |
| 2 | 2.1 | Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei | minimális utcafenti szélesség (m) | | 50 | |
| | 2.2 | | minimális mélység (m) | | nincs kikötés | |
| | 2.3 | | minimális telekterület (m ²) | | 5 000 | |
| 3 | 3.1 | Beépítés szabályai | megengedett rendeltetés | | OTÉK 24.§ szerint, a (2) bek. 'g'; 'k' pontja | |
| | 3.2 | | kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma | | nem létesíthető | |
| | 3.3 | | beépítés módja | meglévő épület, építmény | | "K" kialakult |
| | 3.4 | | | új épület vagy építmény | | "SZ" szabadon álló |
| | 3.5 | | előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete | meglévő épület, építmény | | előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult |
| | 3.6 | | | új épület vagy építmény | | előkert: 10m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m |
| | 3.7 | | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | | 40% | |
| | 3.8 | | megengedett legkisebb zöldfelület (%) | | 40% | |
| | 3.9 | | megengedett épületszintek: | | Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés | |
| | 3.10 | | megengedett legnagyobb beépítési magasság | épületmagasság (m) min-max | | max.: 7,5m - a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés |
| | 3.11 | | | párkánymagasság (m) min-max | | nincs kikötés |
| | 3.12 | | terepszint alatti építés | megengedett helye: | | építési hely |
| | 3.13 | | | megengedett legnagyobb mértéke: | | 40% |
| 4 | 4.1 | Egyéb előírások | közműellátás mértéke és módja | | közművesítetlen | |
| | 4.2 | | gépkocsi elhelyezés | | Gépkocsi elhelyezés saját telken. | |
| | 4.3 | | kerítés | | nincs kikötés | |
| | 4.4 | | egyéb kikötés | | A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. | |

RÉPCELAKE VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE



Megállapítva:
10/2017. (III.31.) Önk. rendelet

2. melléklet a ../2025. (.....) Önk. rendelethez
2. melléklet a 10/2017. (III.31.) Önk. rendelethez

TERVLAP LISTA:

tervlap neve: rajz méretaránya:

Címlap

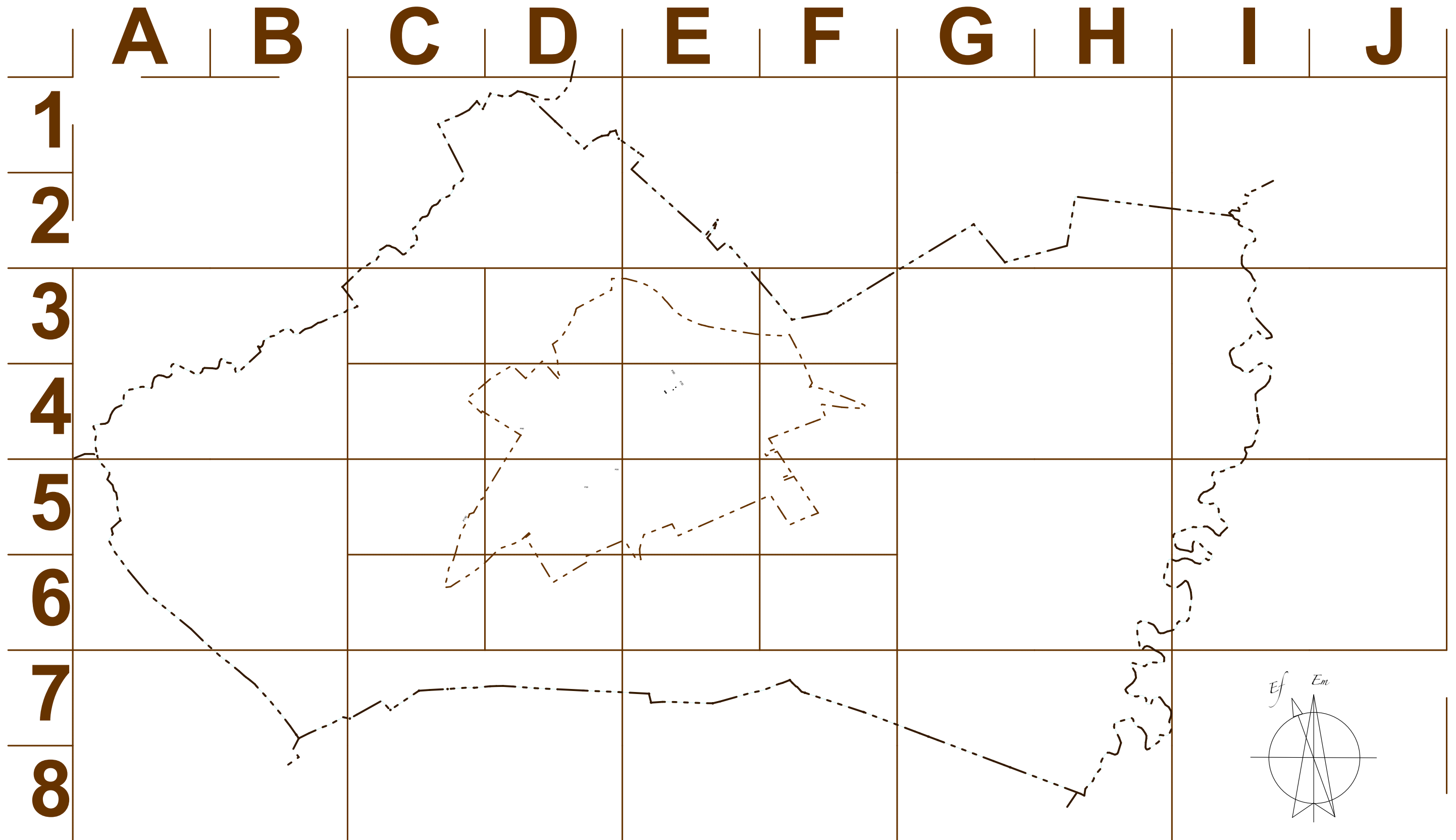
Szelvénykiosztás 1:20 000

C1-D1 1:4 000
E1-F2 1:4 000
G1-H2 1:4 000
I1-J2 1:4 000
A3-B4 1:4 000
G3-H4 1:4 000
I3-J4 1:4 000
A5-B6 1:4 000
G5-H6 1:4 000
I5-J6 1:4 000
A7-B8 1:4 000
C7-D8 1:4 000
E7-F8 1:4 000
G7-H8 1:4 000

C3 1:2 000
D3 1:2 000
E3 1:2 000
F3 1:2 000
C4 1:2 000
D4 1:2 000
E4 1:2 000
F4 1:2 000
C5 1:2 000
D5 1:2 000
E5 1:2 000
F5 1:2 000
C6 1:2 000
D6 1:2 000
E6 1:2 000
F6 1:2 000

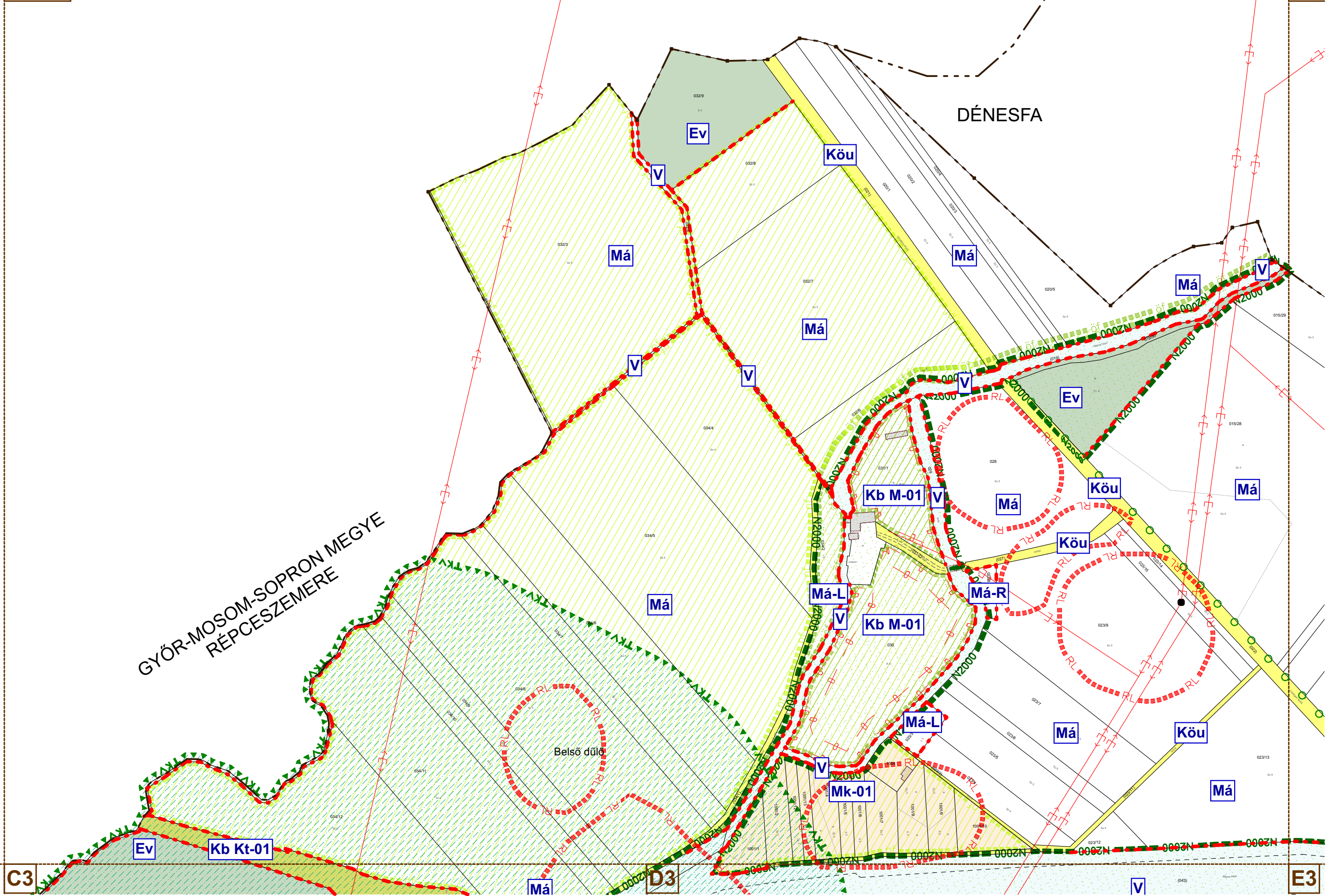
Jelmagyarázat

| | | | | | |
|--|---|--|---|---|---|
| RÉPCELAKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 9653 Répcelak, Bartók Béla u. 38. | Megbízó: RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA | Munka megnevezése: Répcelak város településrendezési terve | Munkaszám: Rv 152 | Közlekedési tervező: Pálfy György ME-KÉ Tko 07-0806 | Módosított rendelet: 10/2017. (III.31.) Önk. r. |
| | Tervező: RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA 1996 KFT. 9700 Szombathely, Welther Károly u. 31. iroda@rapli-epitesziroda.hu C-18-2210 | Tervrajz megnevezése: Szabályozási terv | Méretarány: M = 1:2000 M = 1:4000 | Módosító rendelet: ../2025. (.....) Önk. r. | Felelős tervező: Gergye Péter vezető településrendezési tervező TT1 18-0204 |
| | Ejírás szakasza: Egyeztetési anyag | Dátum: 2024.12. | Munkatársak: Horváth Violetta éplészmérnök | Tervező munkatárs: Ráplli Pál vezető településrendezési tervező TT1 18-0047, E18-0047 | |
| | Megjegyzés: A terv állami alapadatok felhasználásával készült. | Rajzszám: SZ1 | Enszől Elvira éplőmérnök | | |



C1-D2

E1-



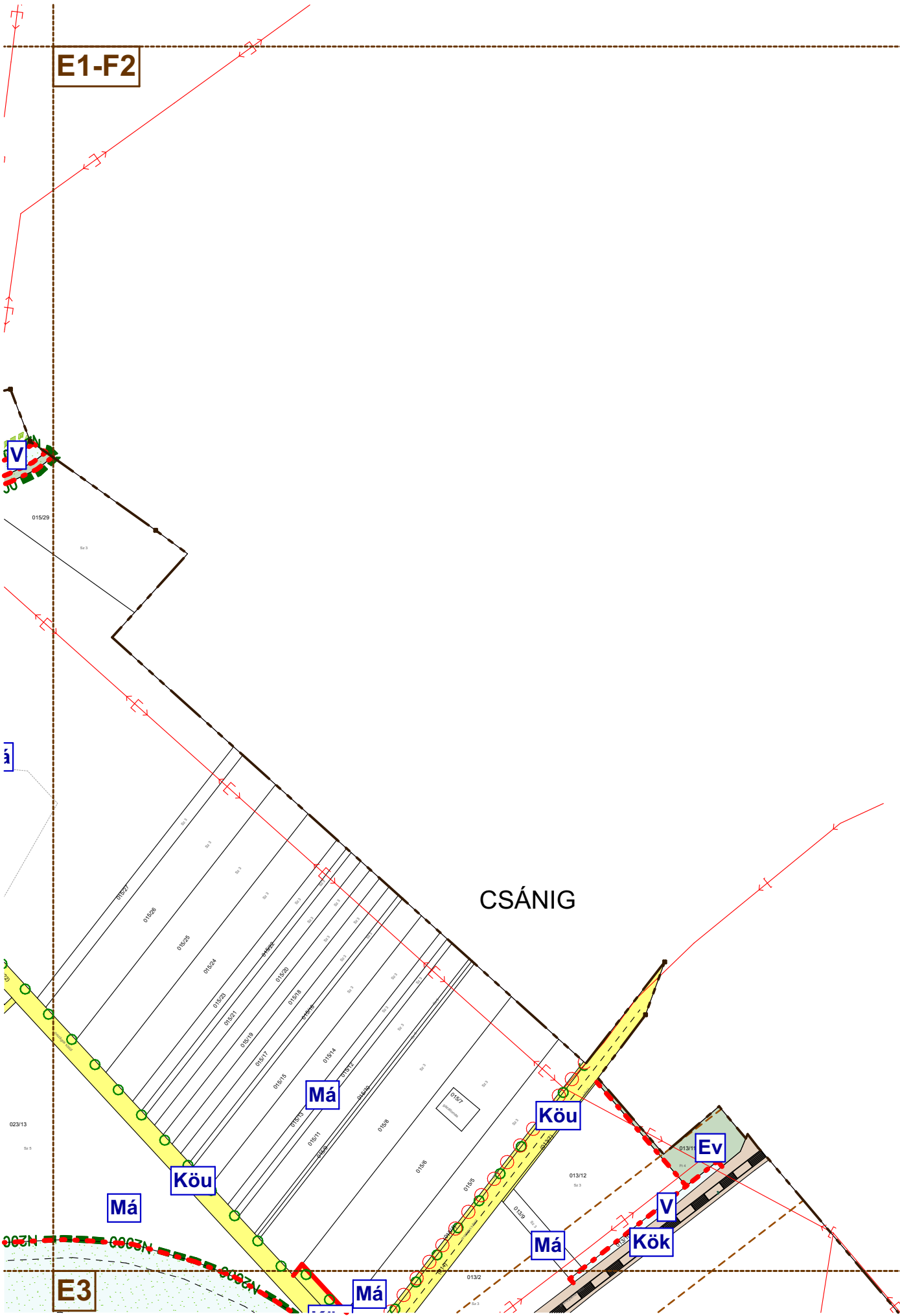
C3

D3

E3

E1-F2

G1-



CSÁNIG

E3

F3

G3-



G1-H2

I1-J

CSÁNIG

CSÁNIG

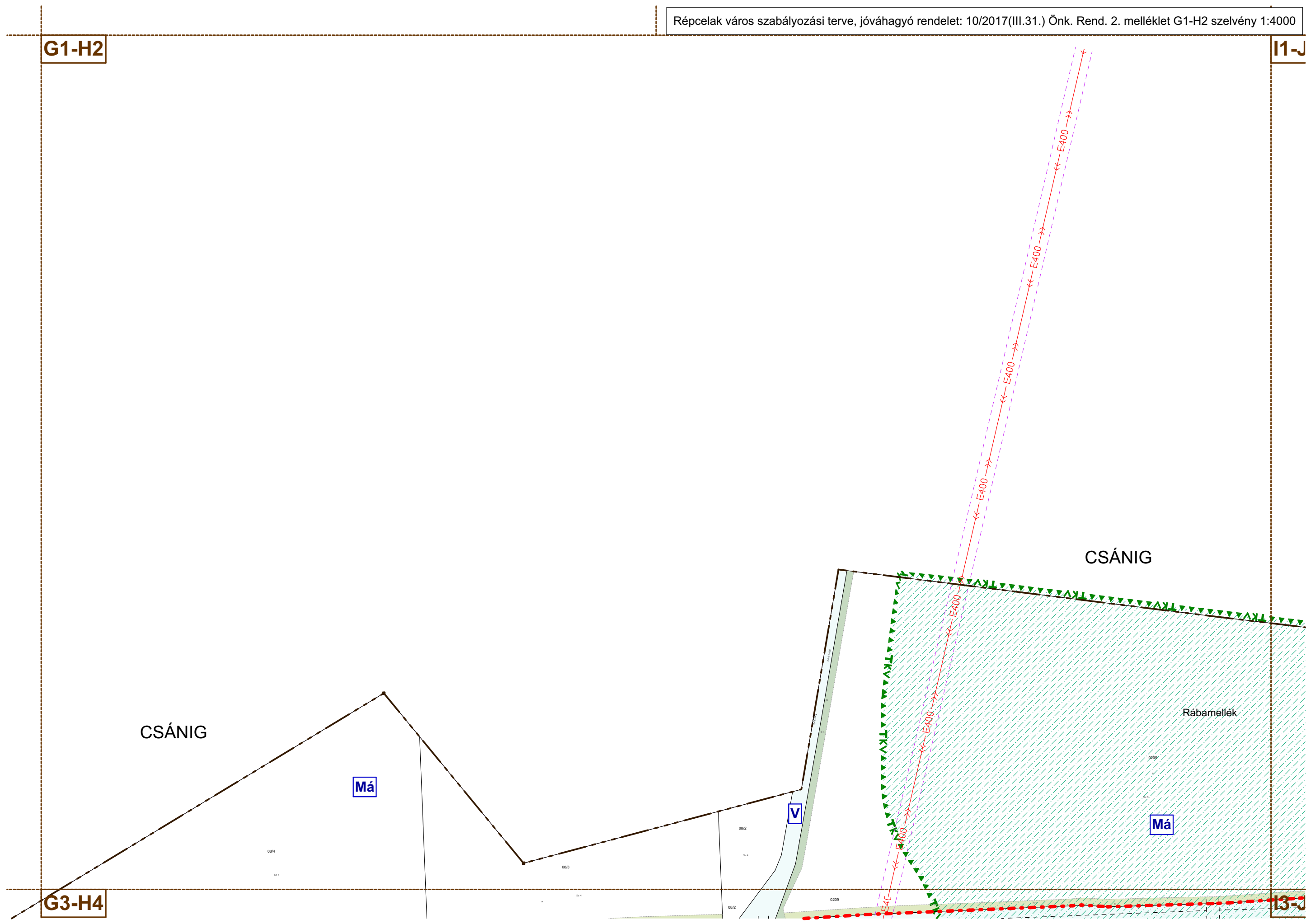
Rábamellék

Má

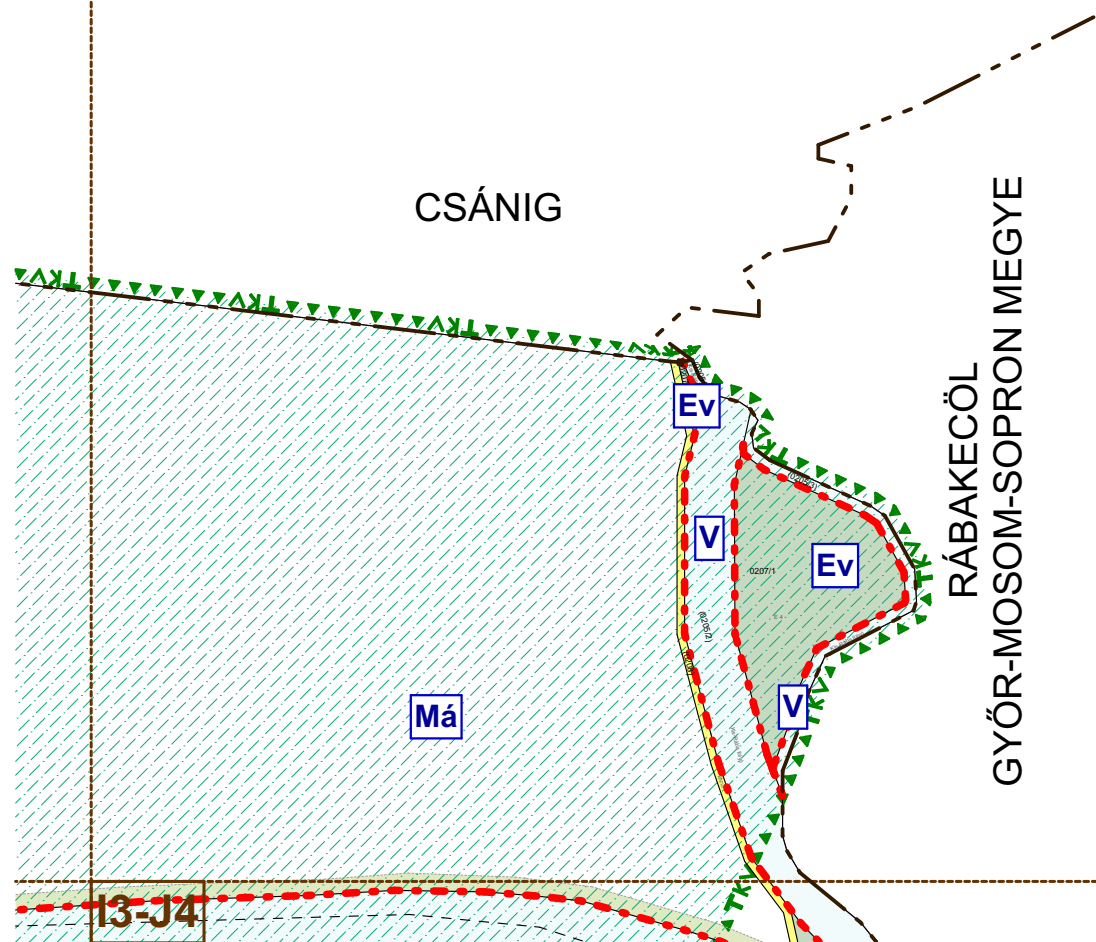
Má

G3-H4

I3-J

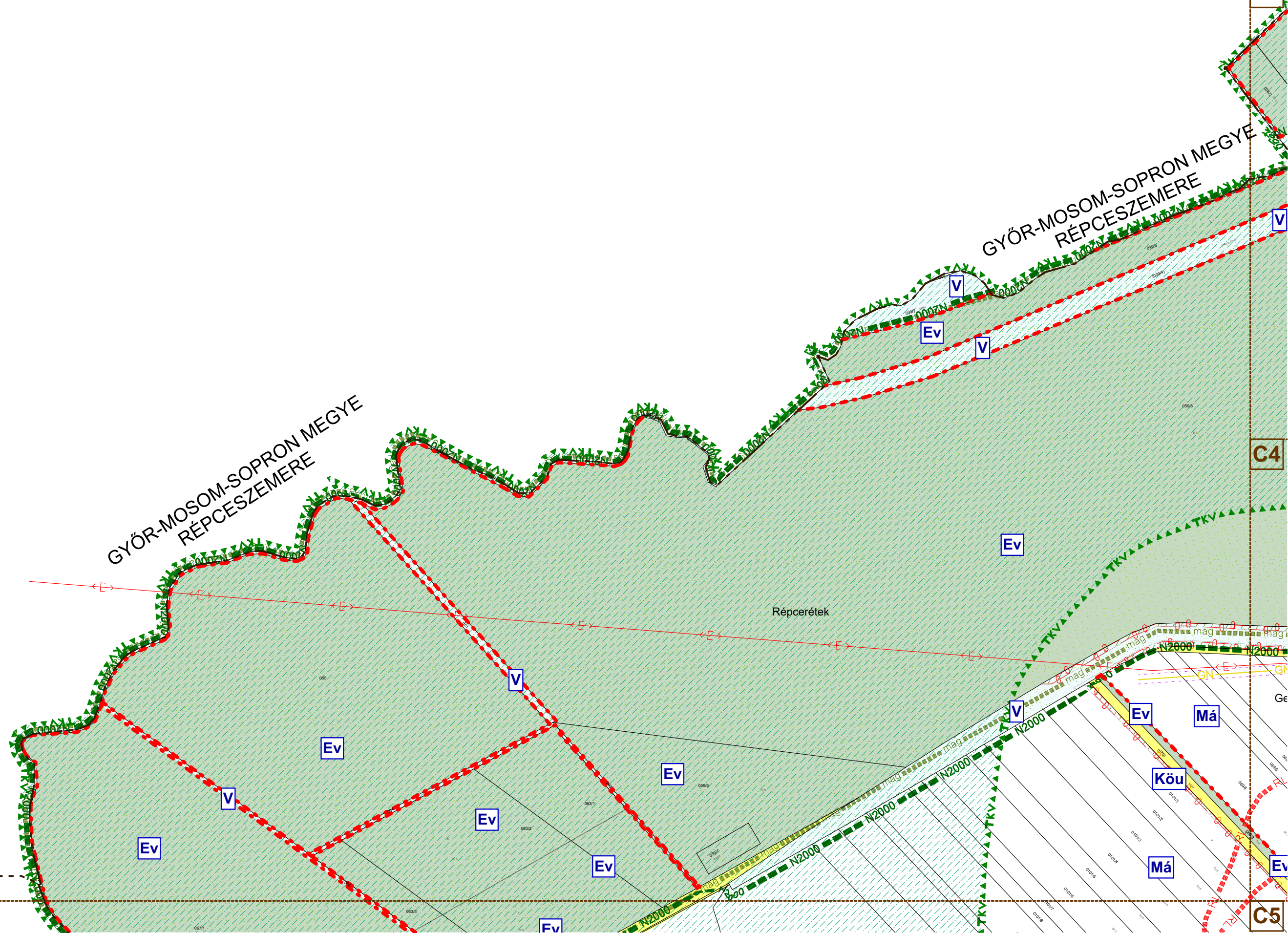


I1-J2



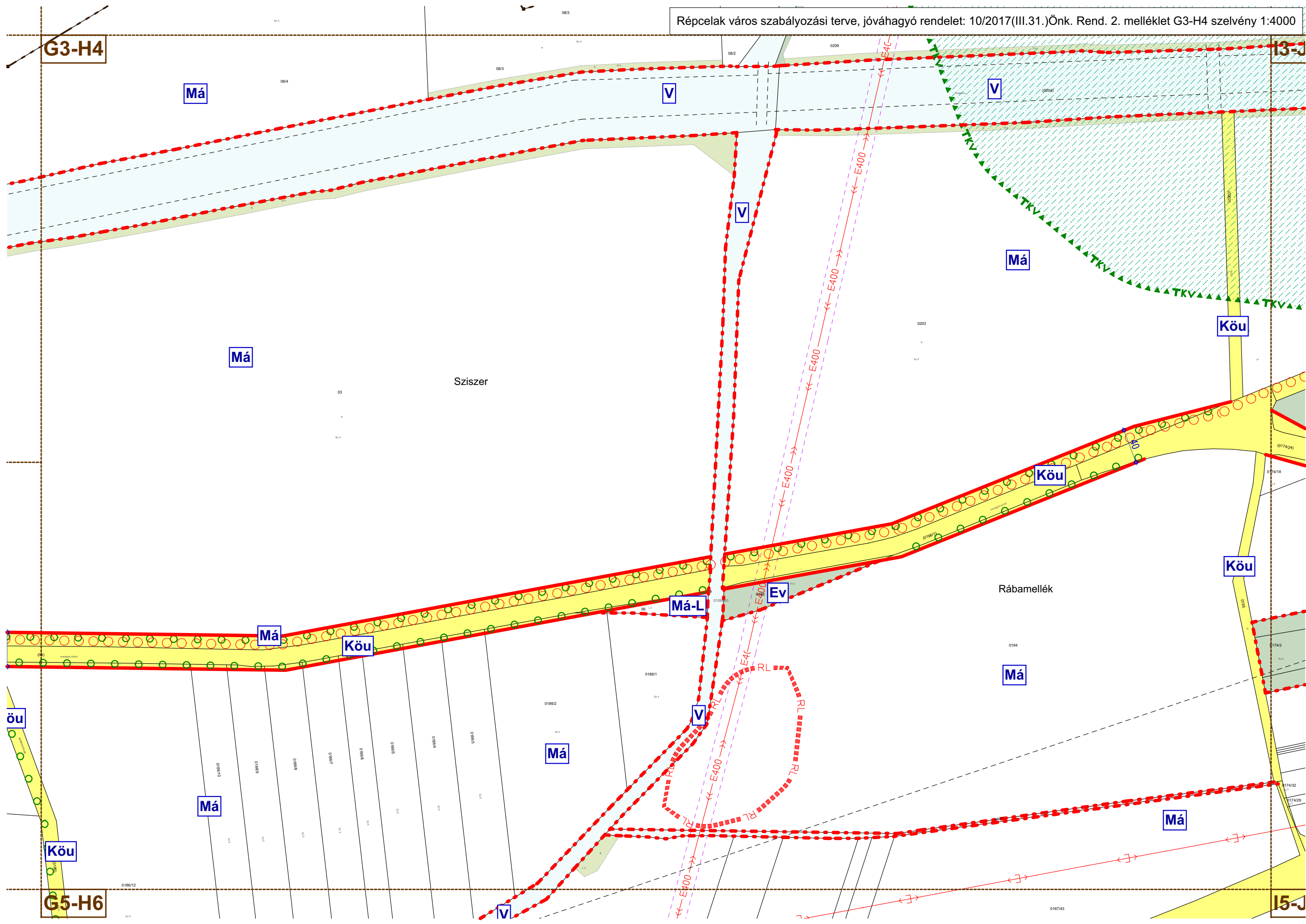
A3-B4

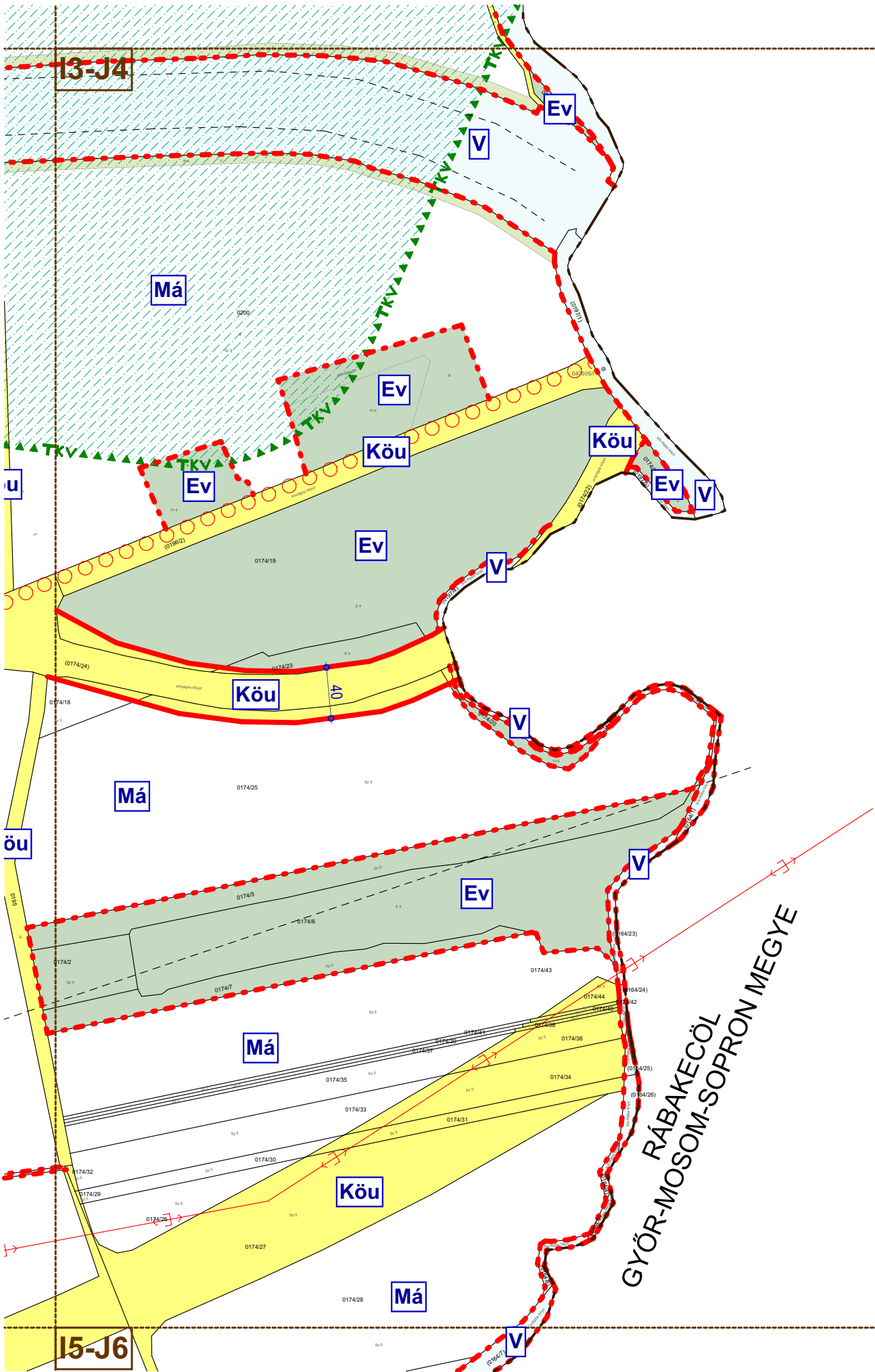
C3



A5-B6

C5



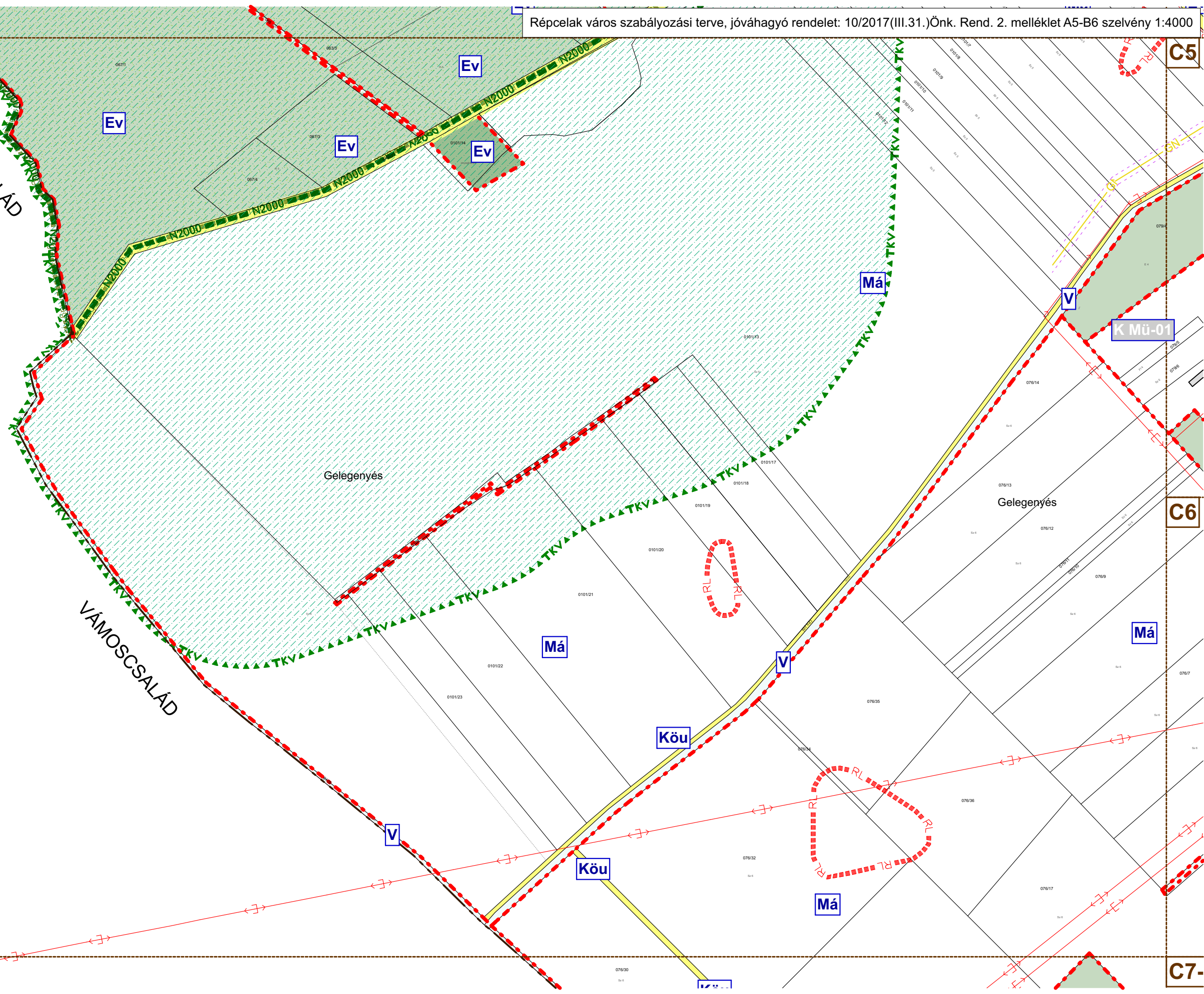


A

A5-B6

C5

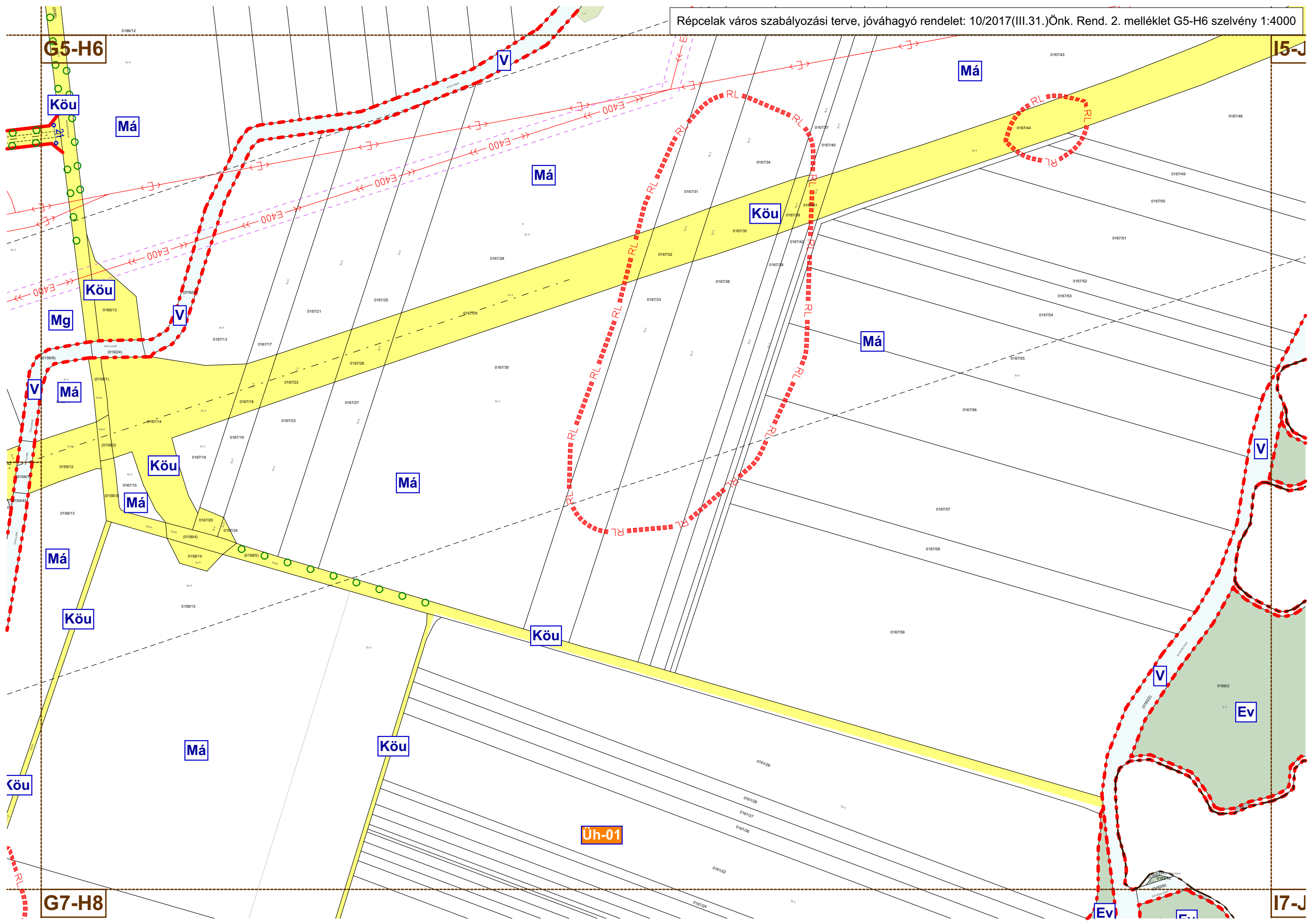
VÁMOSCSALÁD

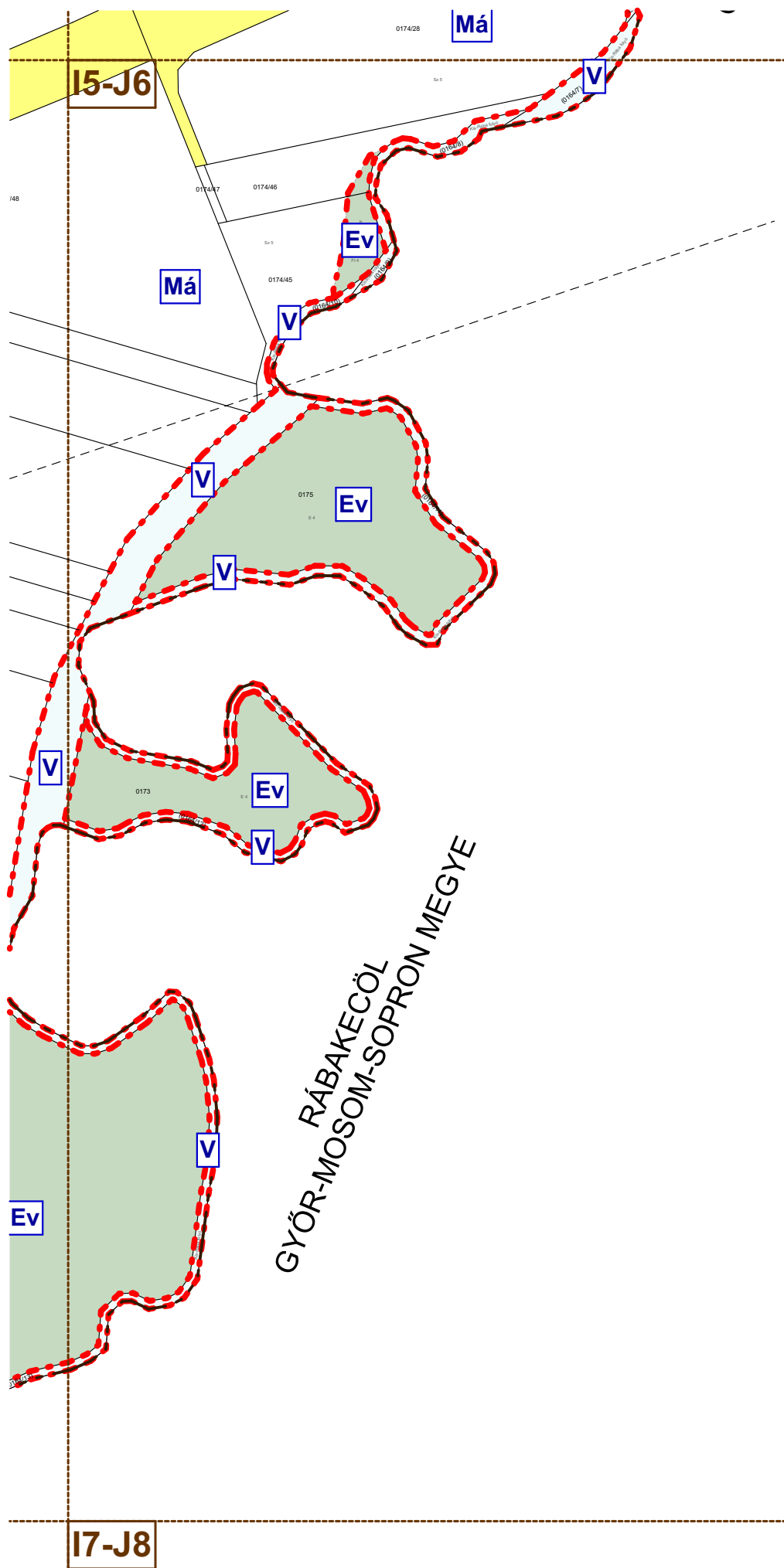


A7-B8

C7-

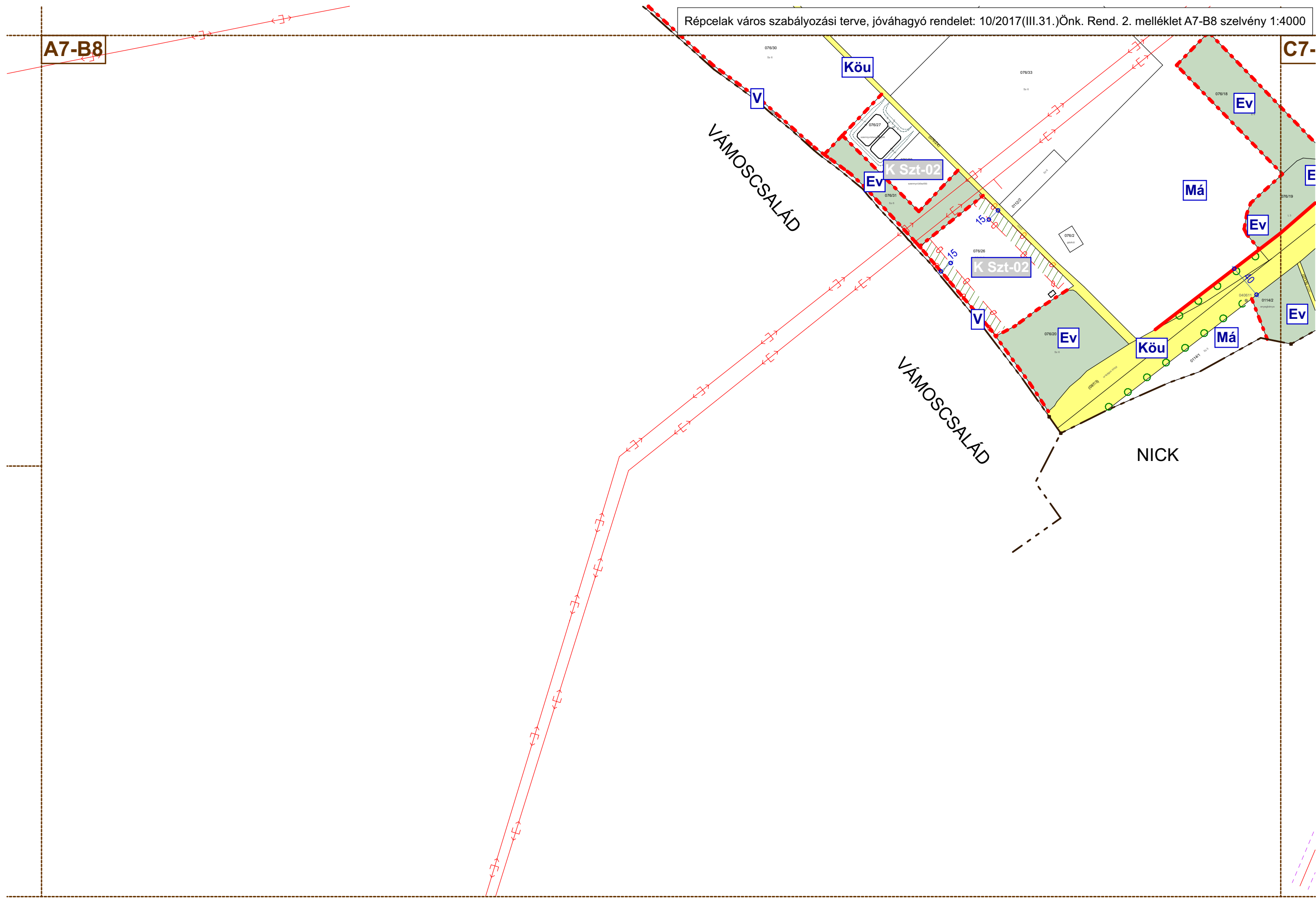
K Mü-01

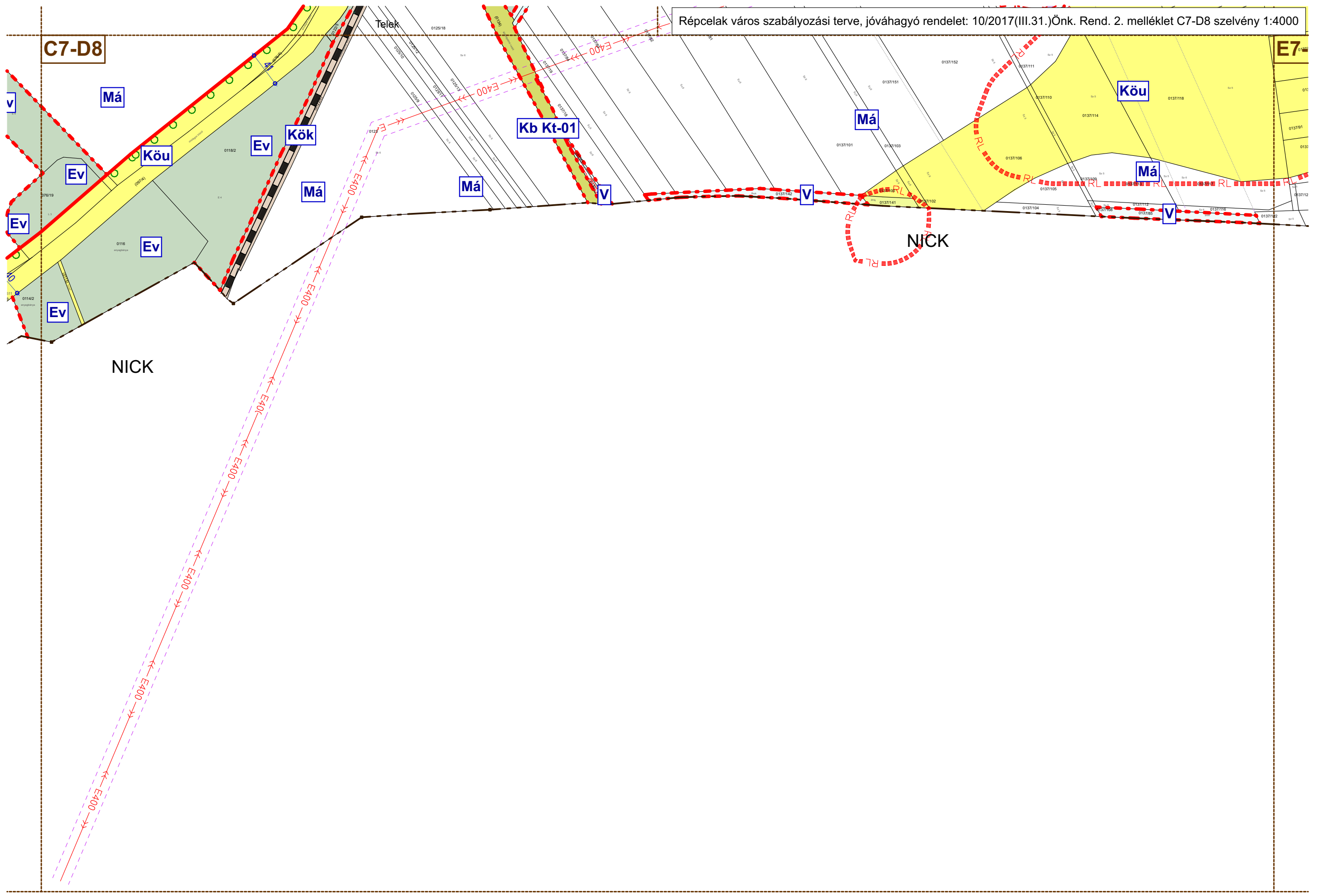


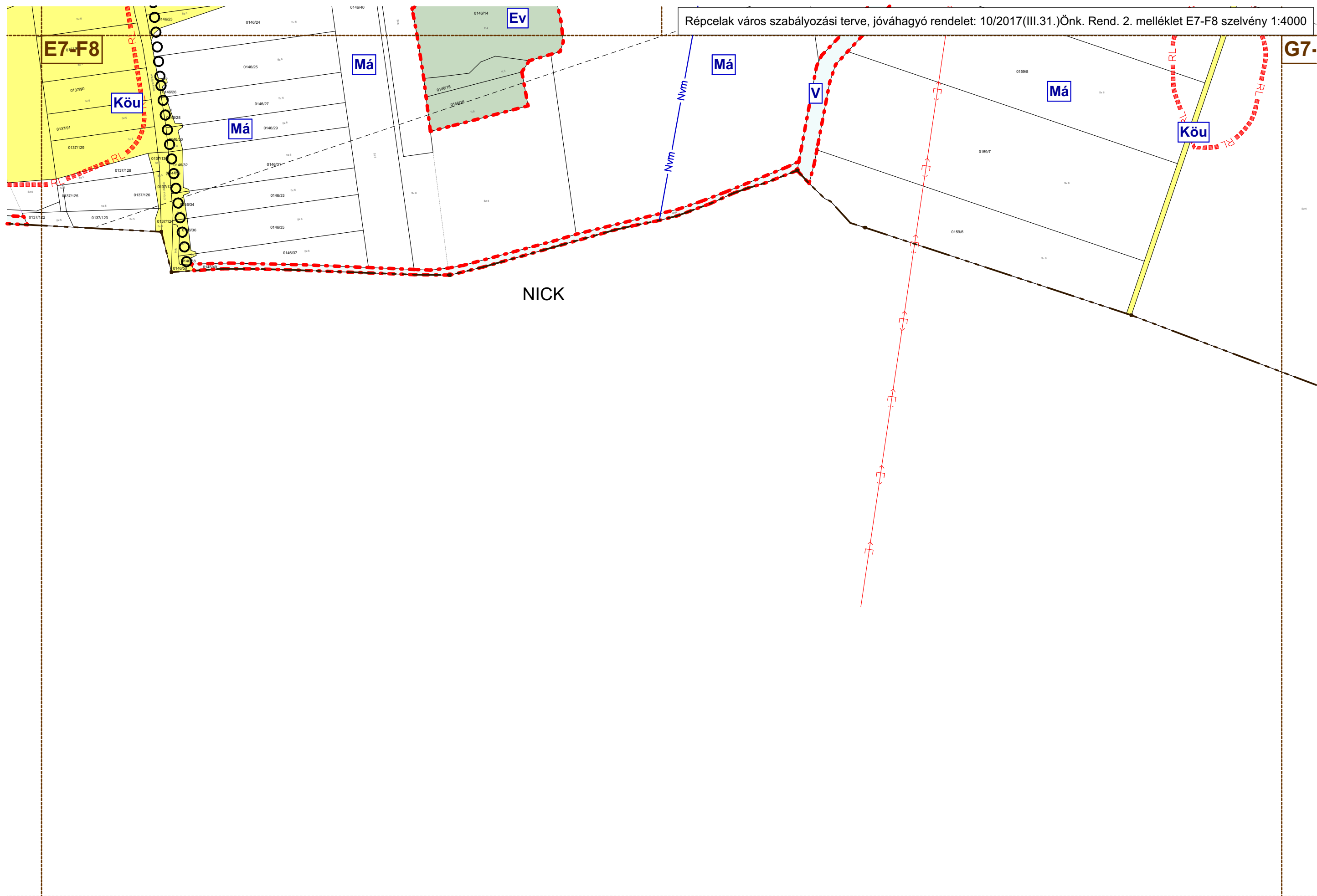


A7-B8

C7-







G7-H8

17-J

Rábamellék

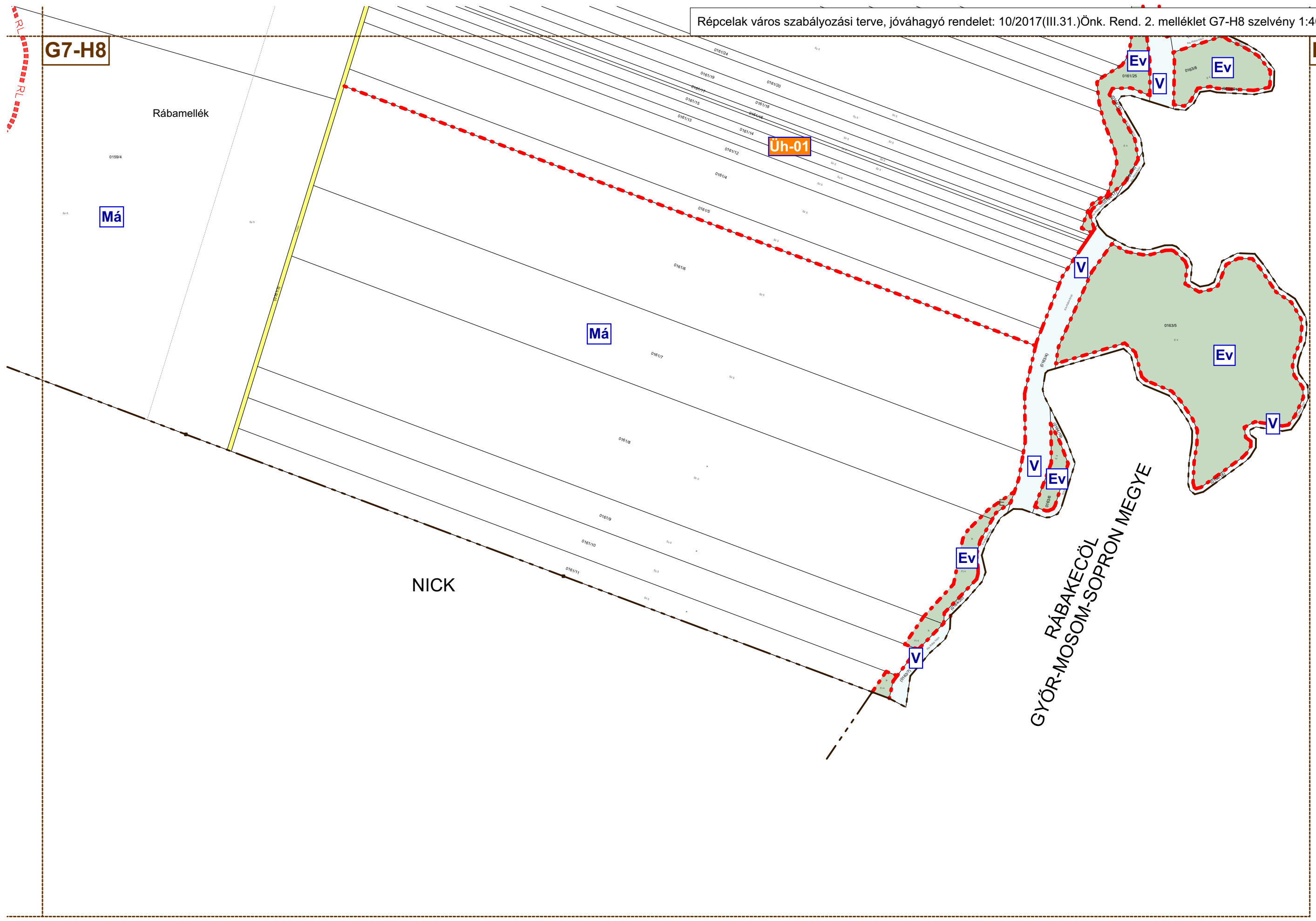
Má

Má

Üh-01

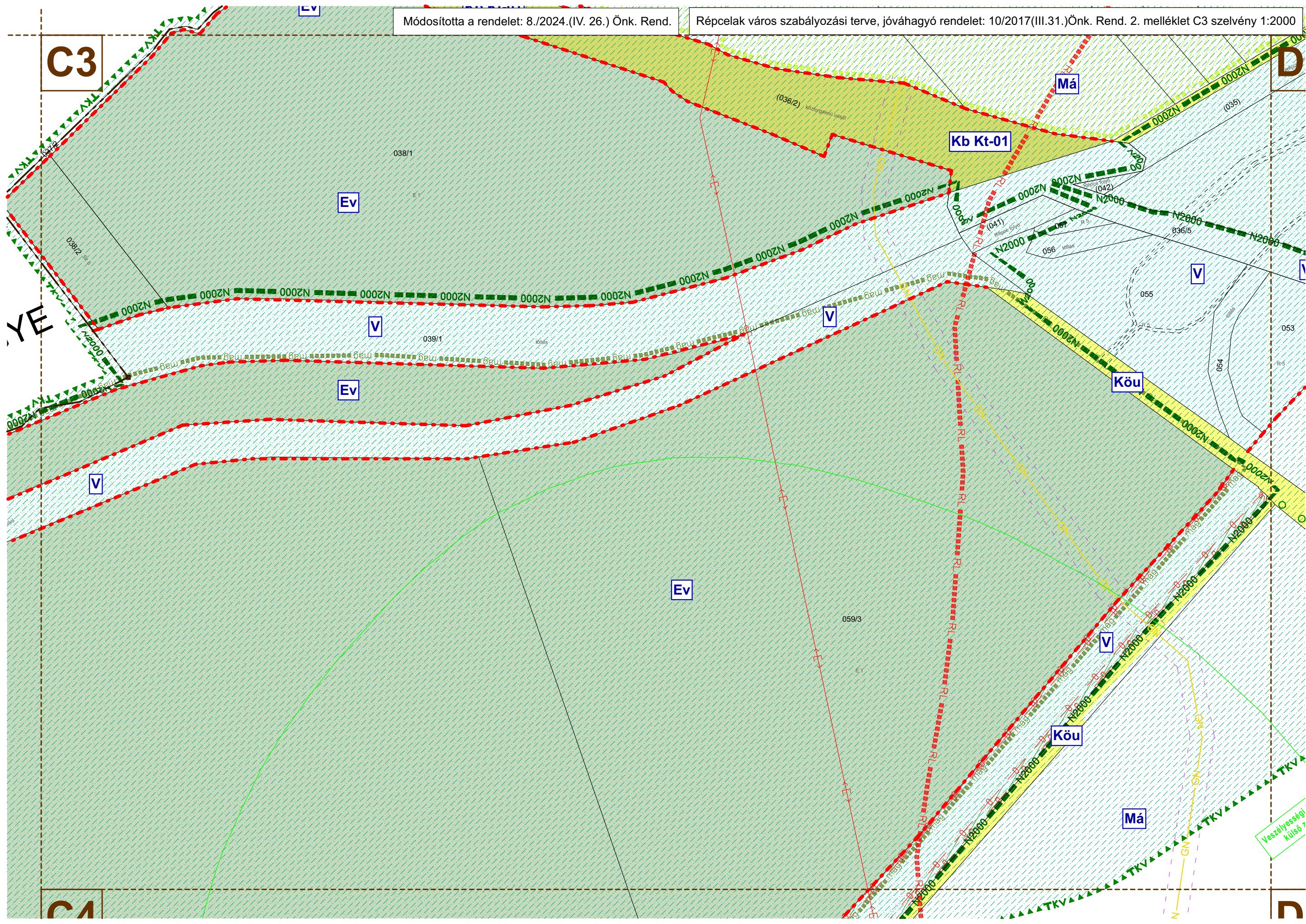
NICK

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE
RÁBAKECŐL



Módosította a rendelet: 8./2024.(IV. 26.) Önk. Rend.

Répcelak város szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 10/2017(III.31.)Önk. Rend. 2. melléklet C3 szelvény 1:2000



C3

D

YE

C4

D

Ev

V

Ev

V

Ev

Má

Kb Kt-01

V

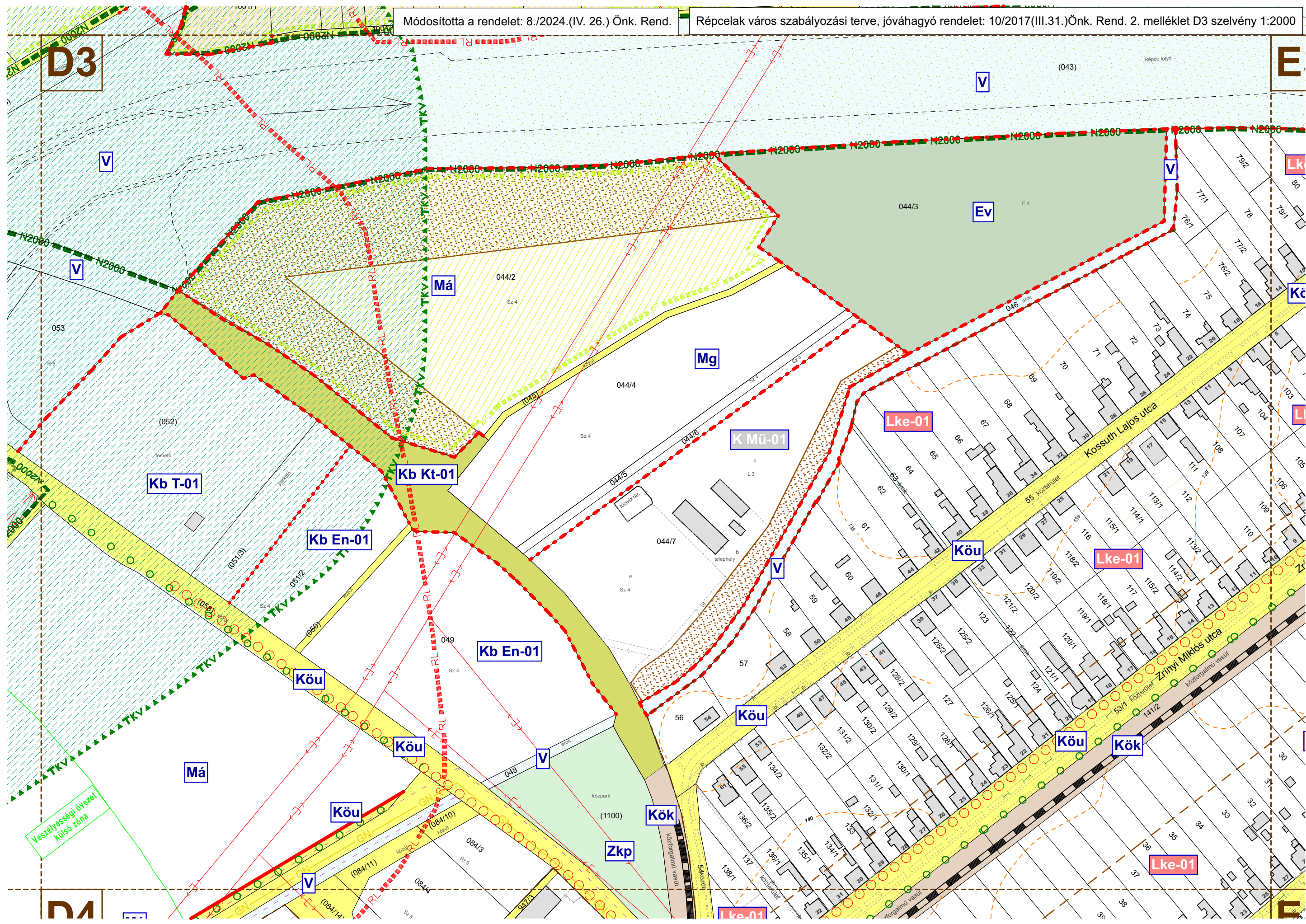
Köu

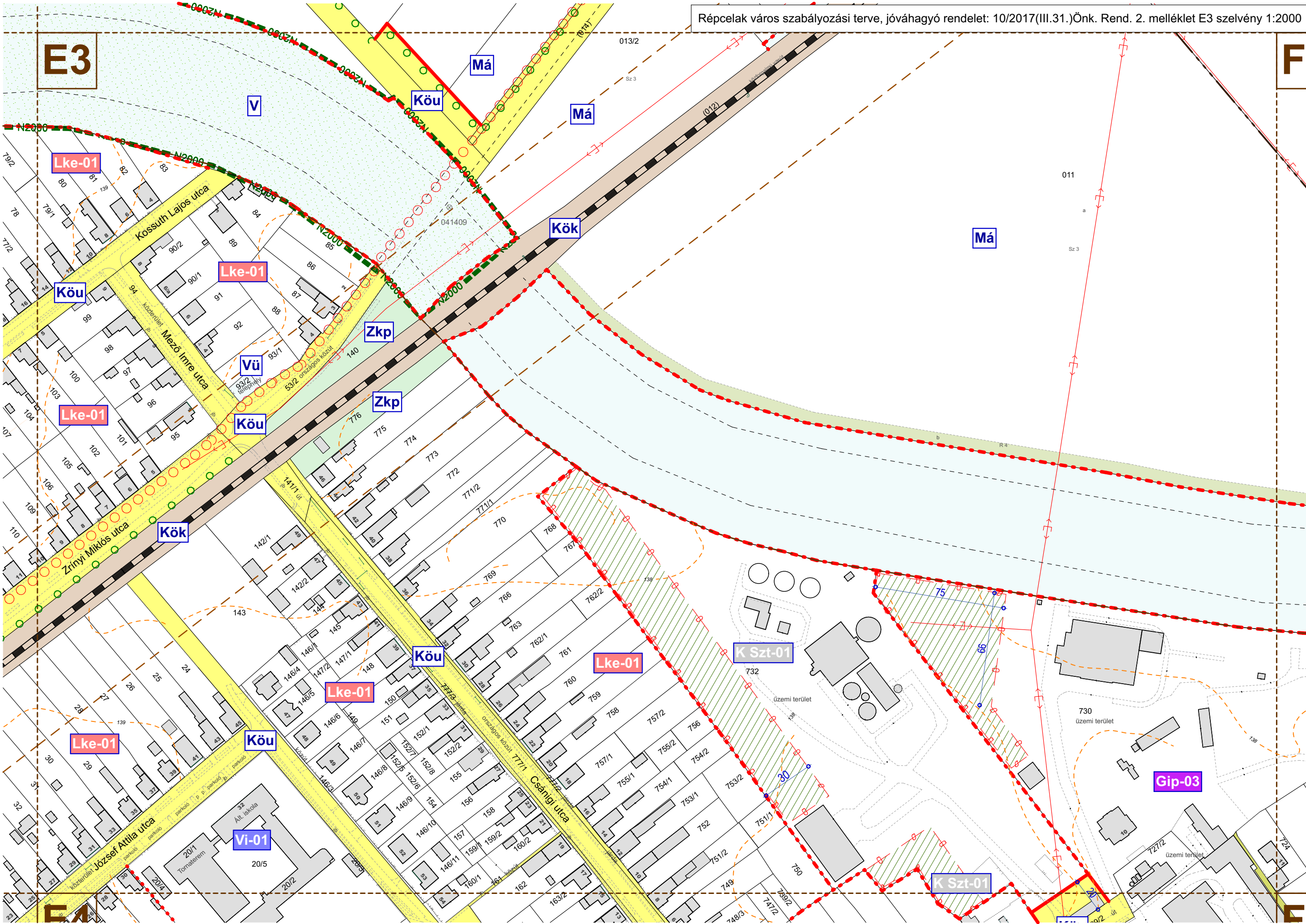
V

Köu

Má

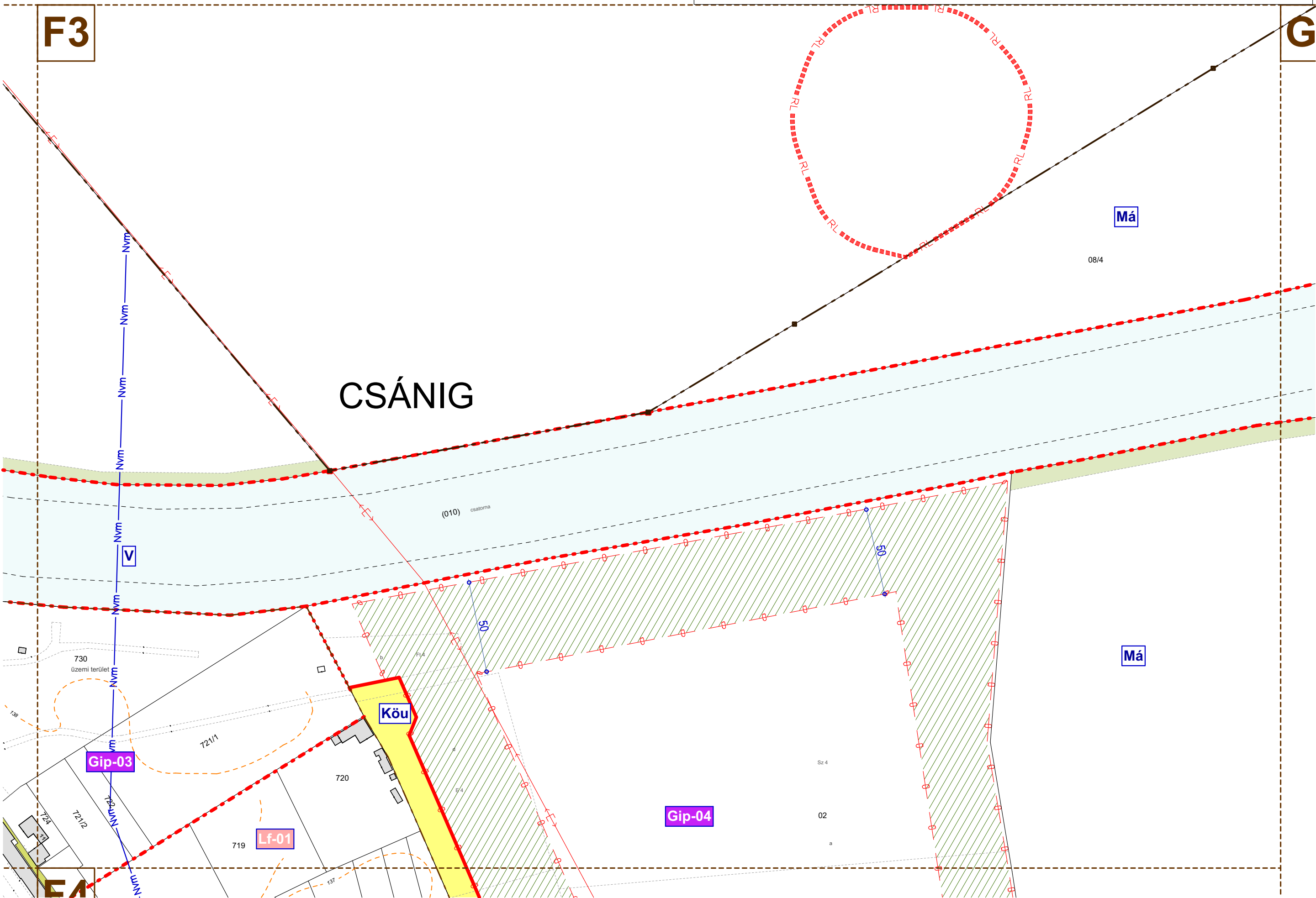
Veszélyességi
külső





F3

G



CSÁNIG

Má

08/4

(010) csatorna

730 üzemi terület

Gip-03

Köü

Lf-01

Gip-04

Má

Sz.4

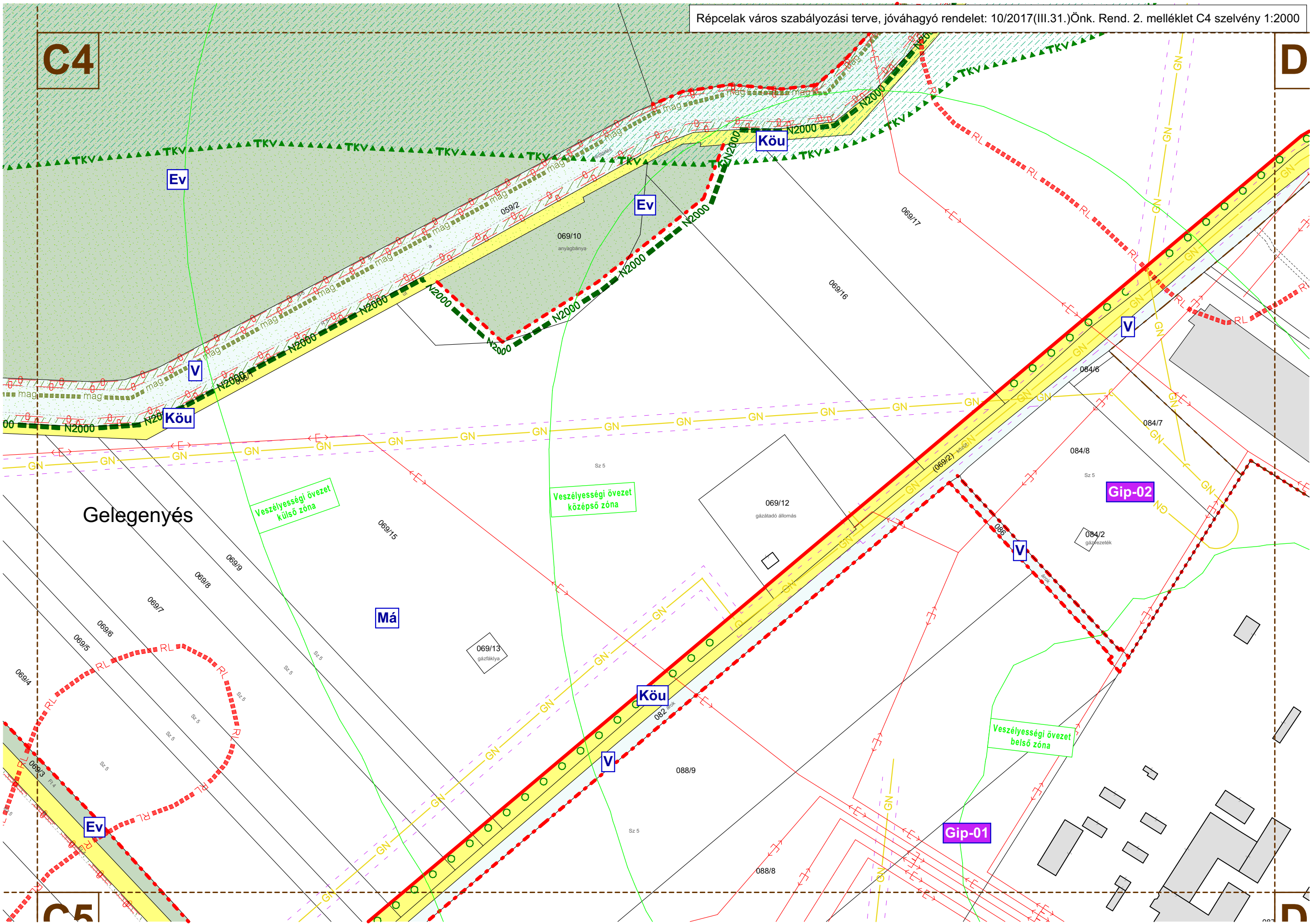
02

a

F4

C4

D

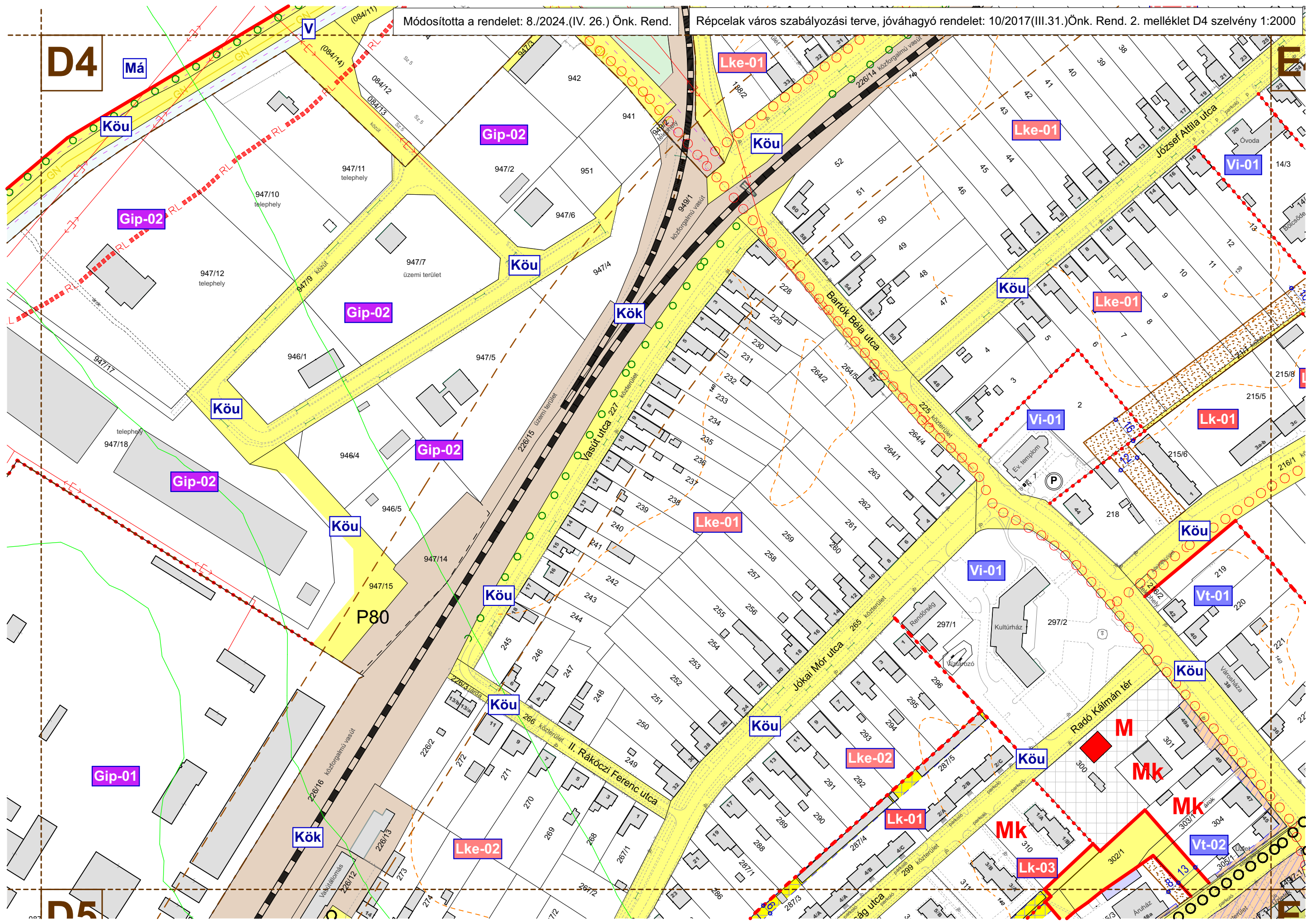


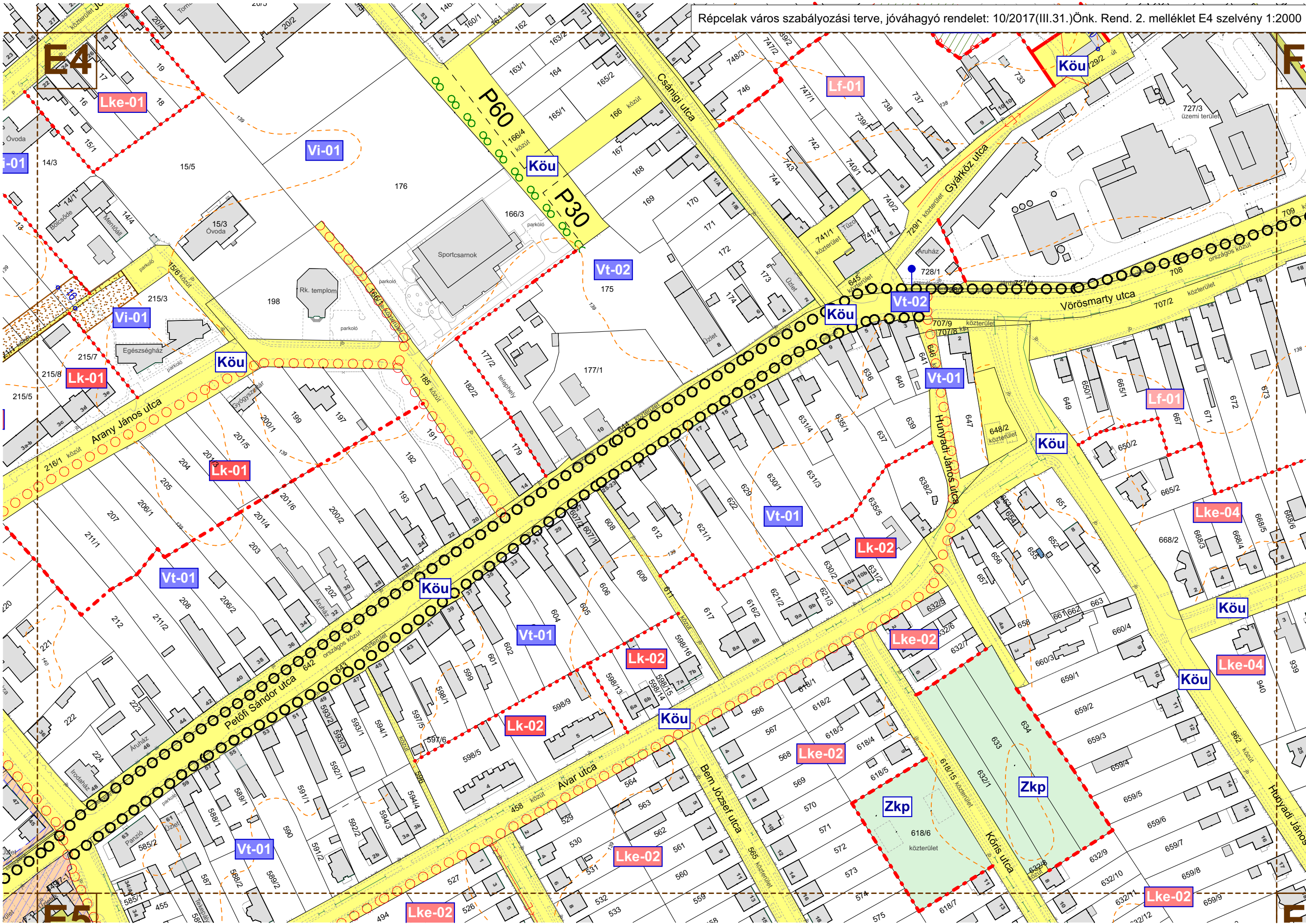
C5

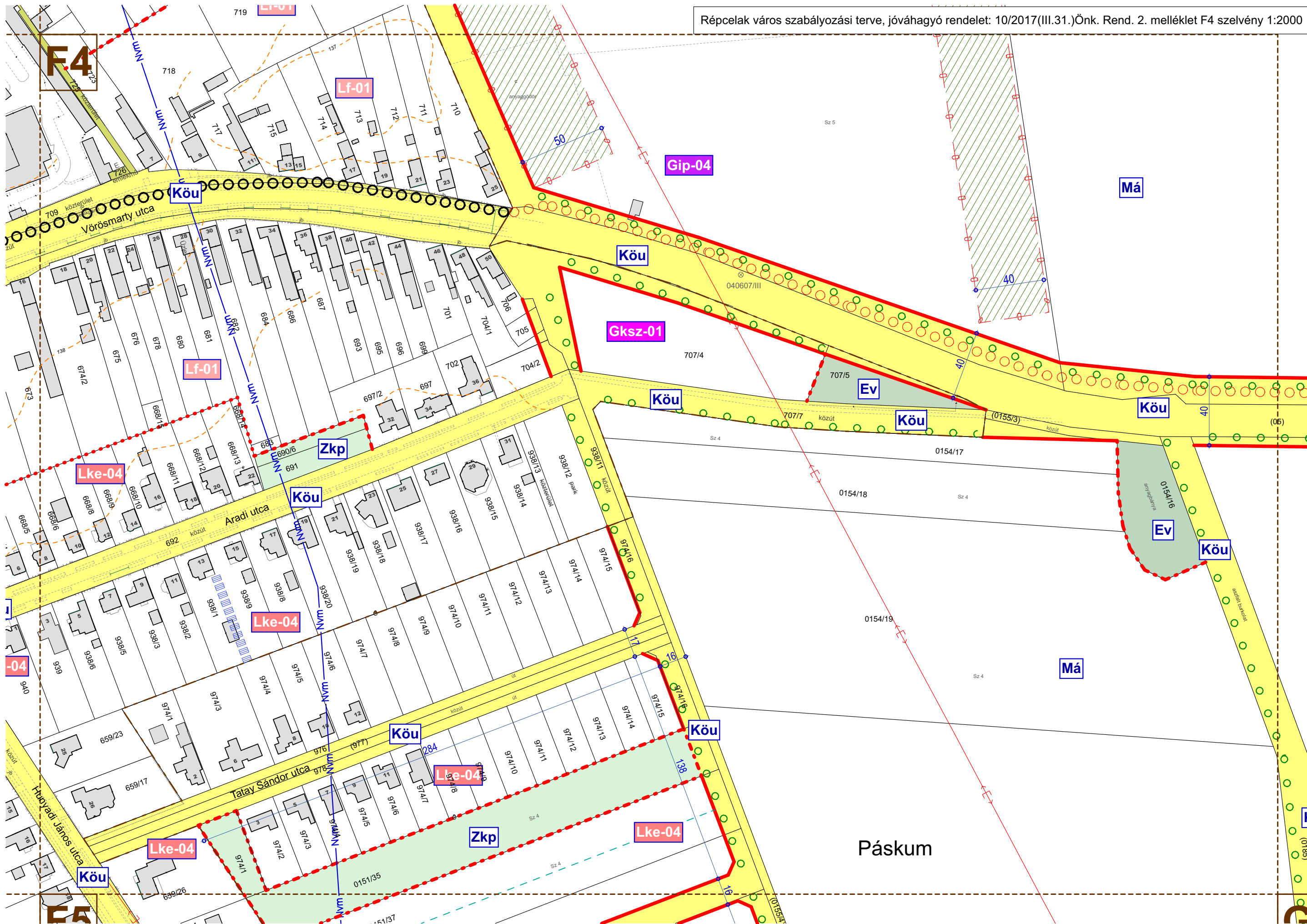
D

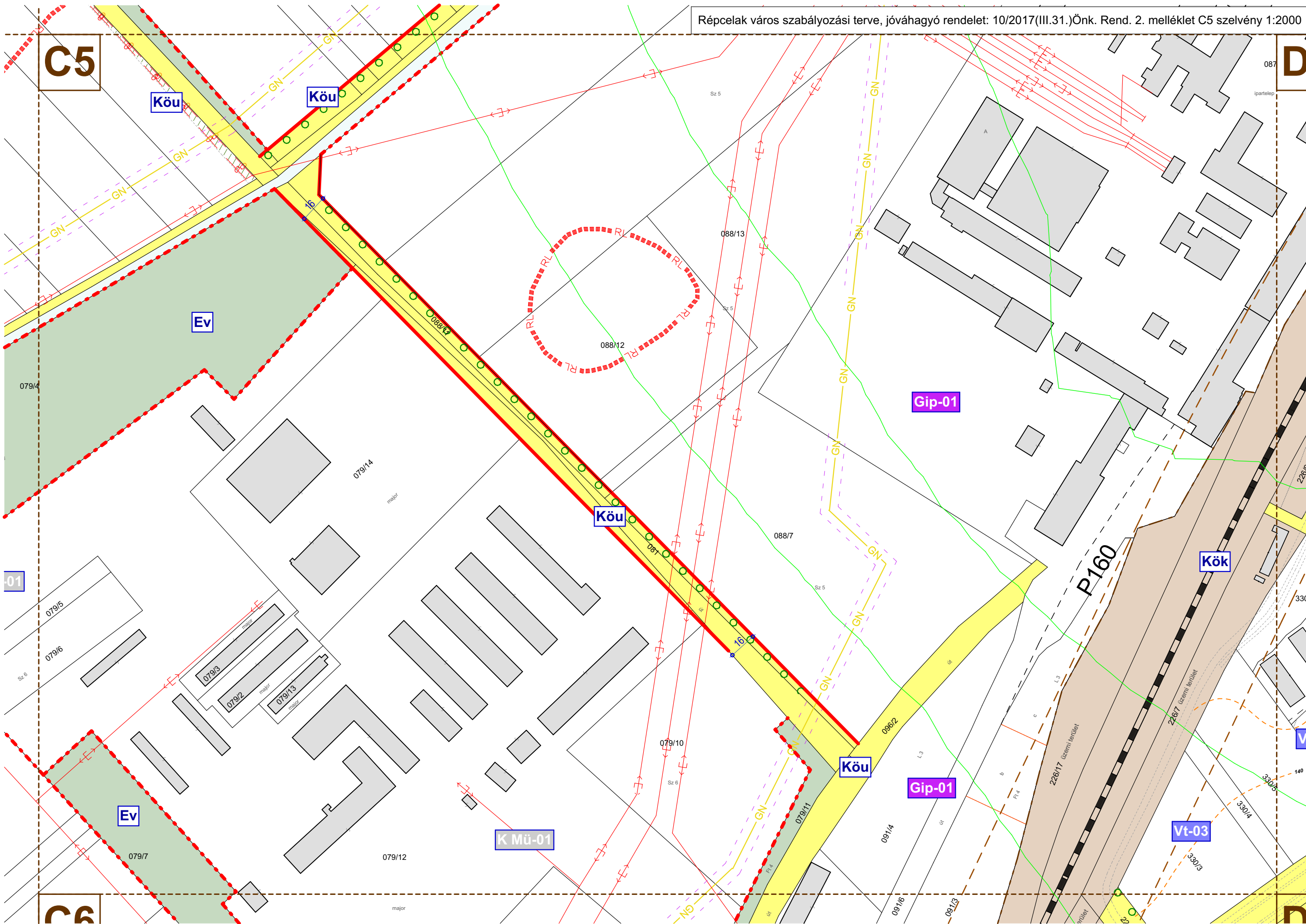
Módosította a rendelet: 8./2024.(IV. 26.) Önk. Rend.

Répcelak város szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 10/2017(III.31.)Önk. Rend. 2. melléklet D4 szelvény 1:2000









C5

D

Köu

Köu

Ev

Köu

Gip-01

Kök

01

Ev

K Mü-01

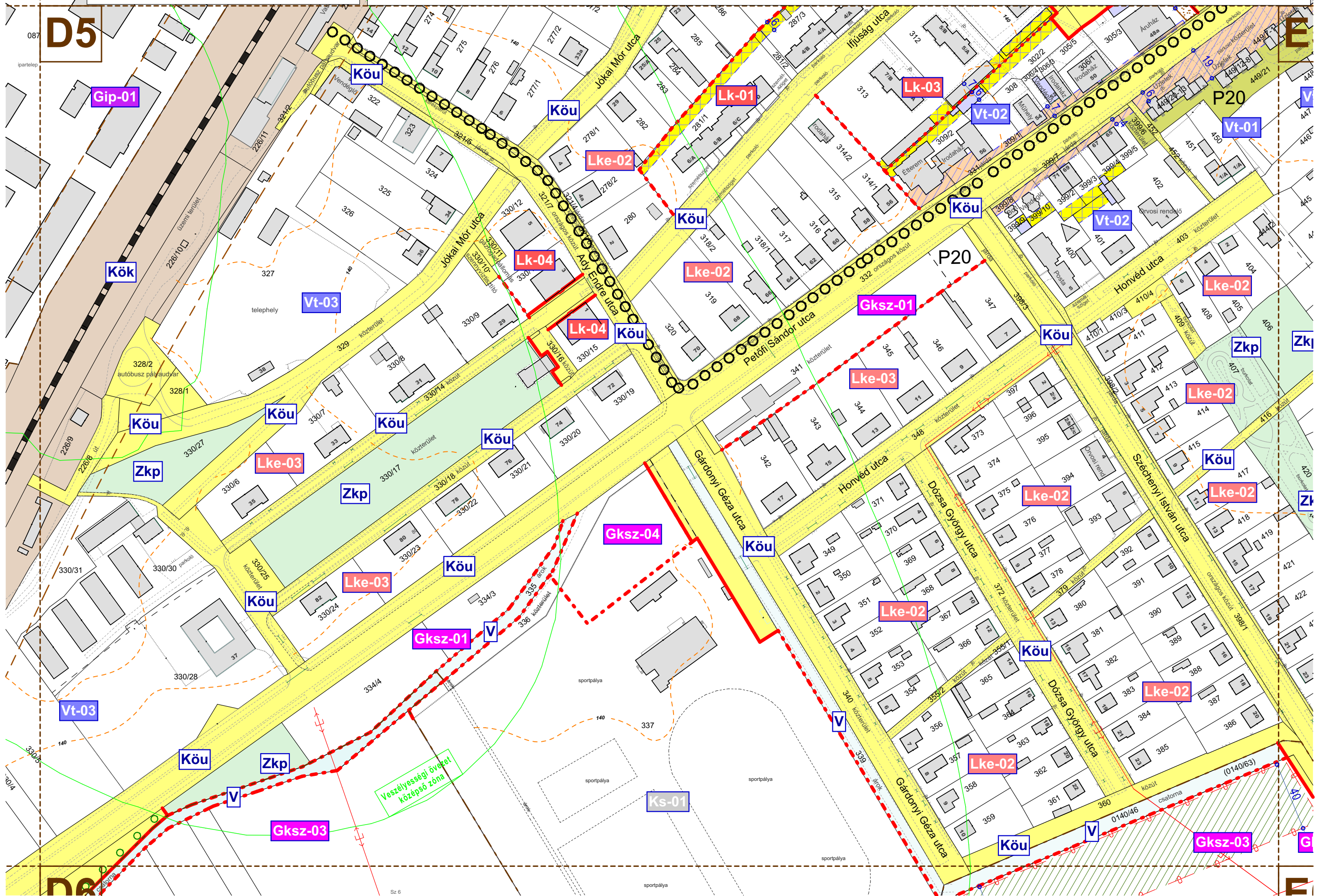
Köu

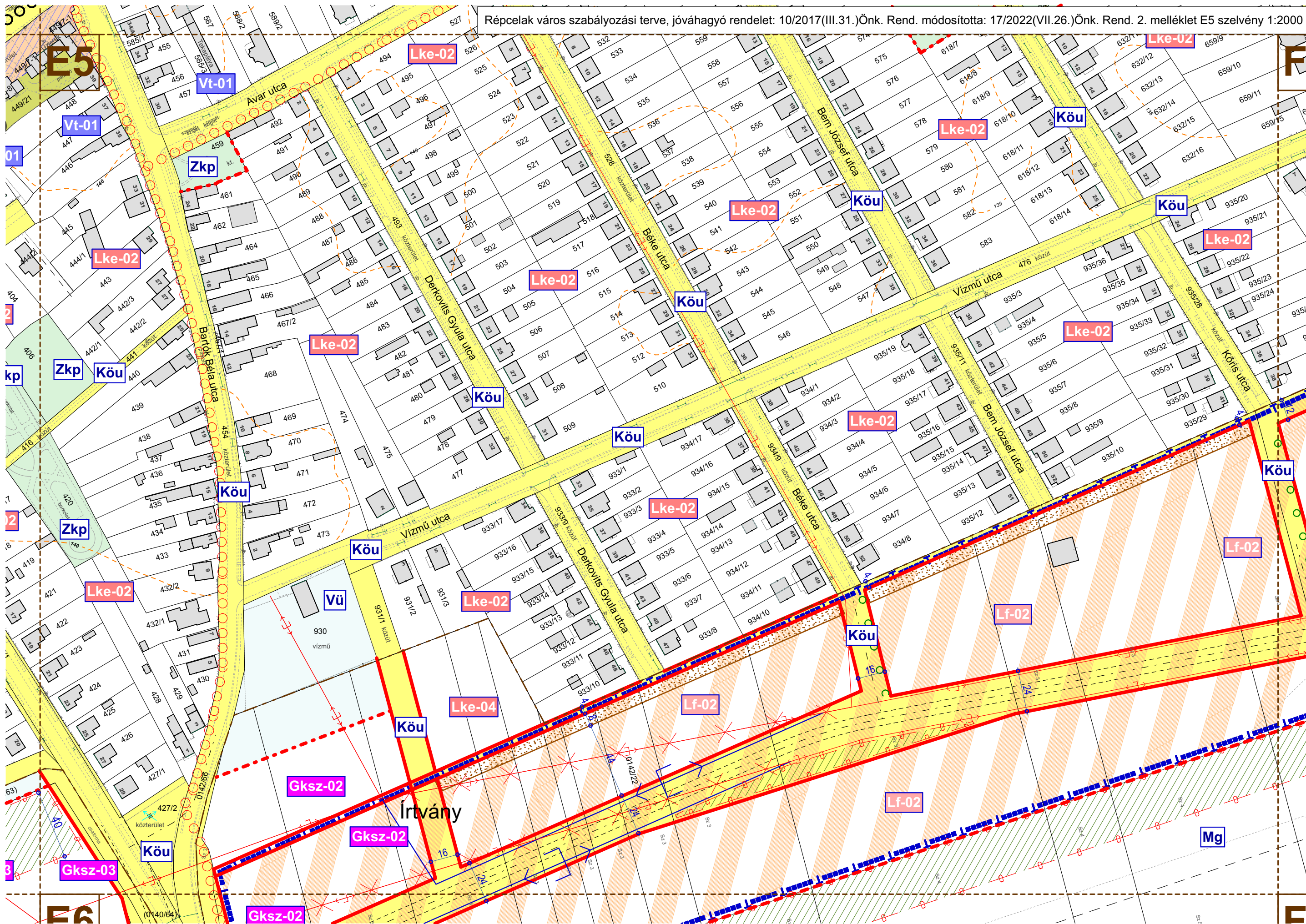
Gip-01

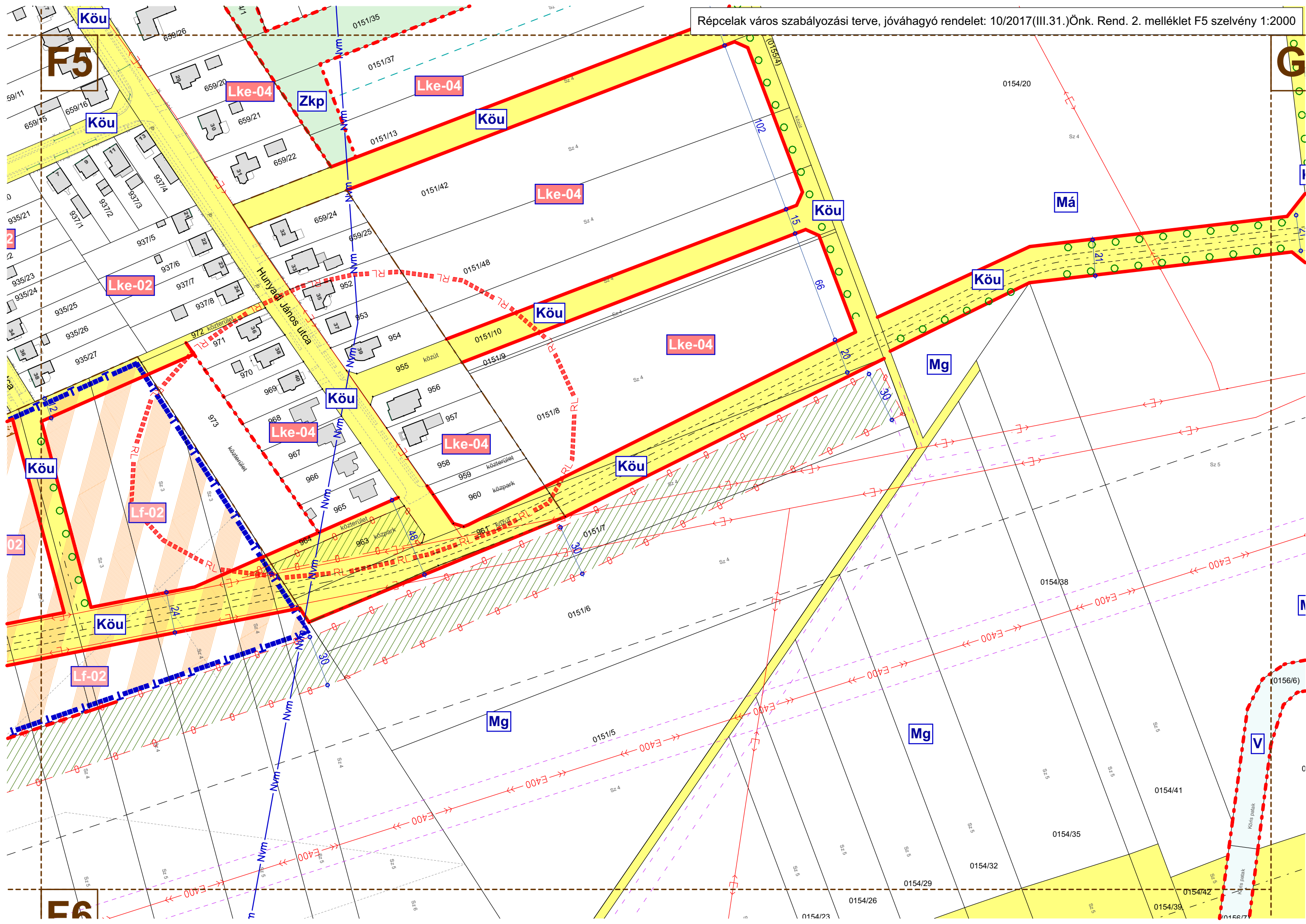
Vt-03

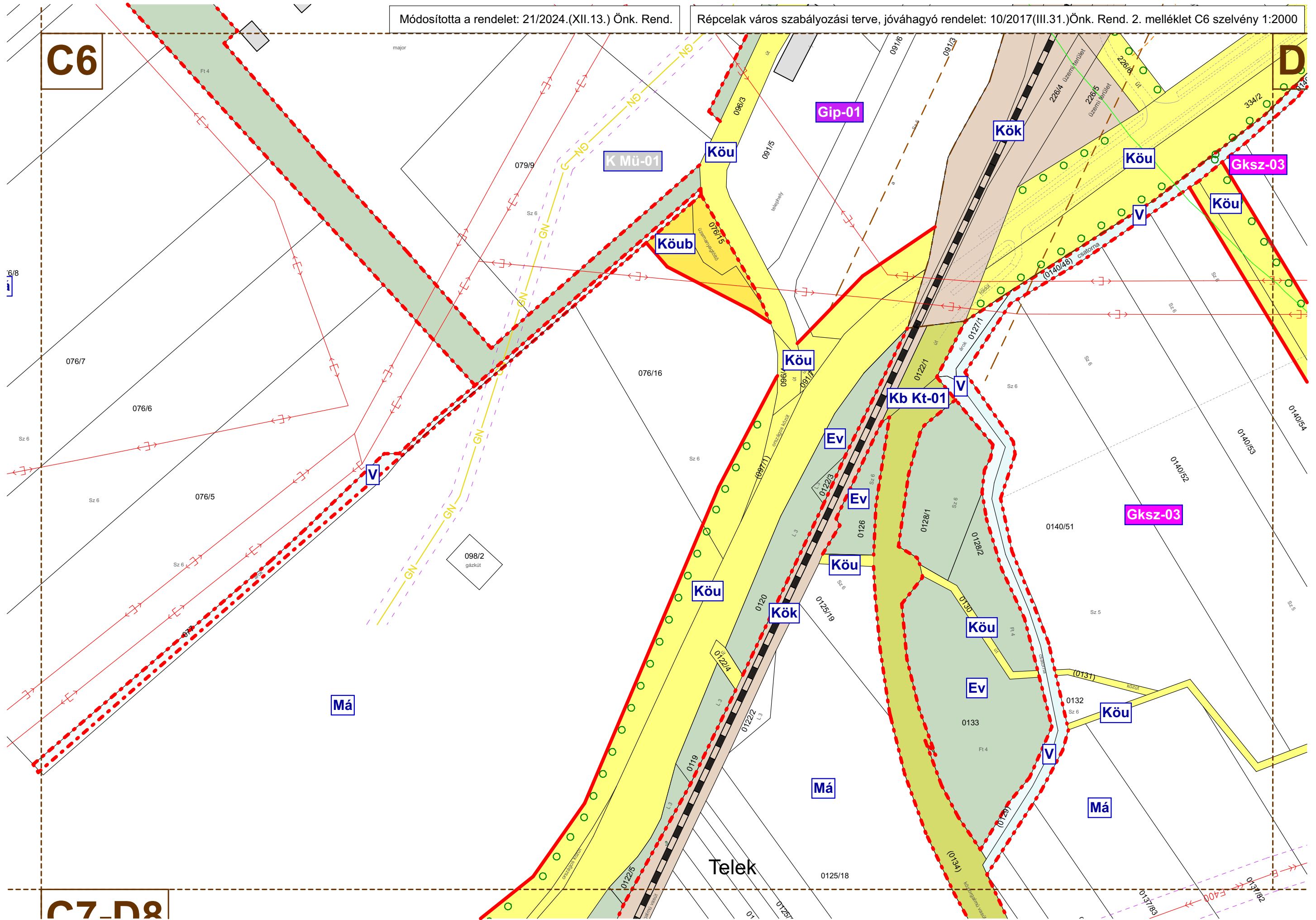
C6

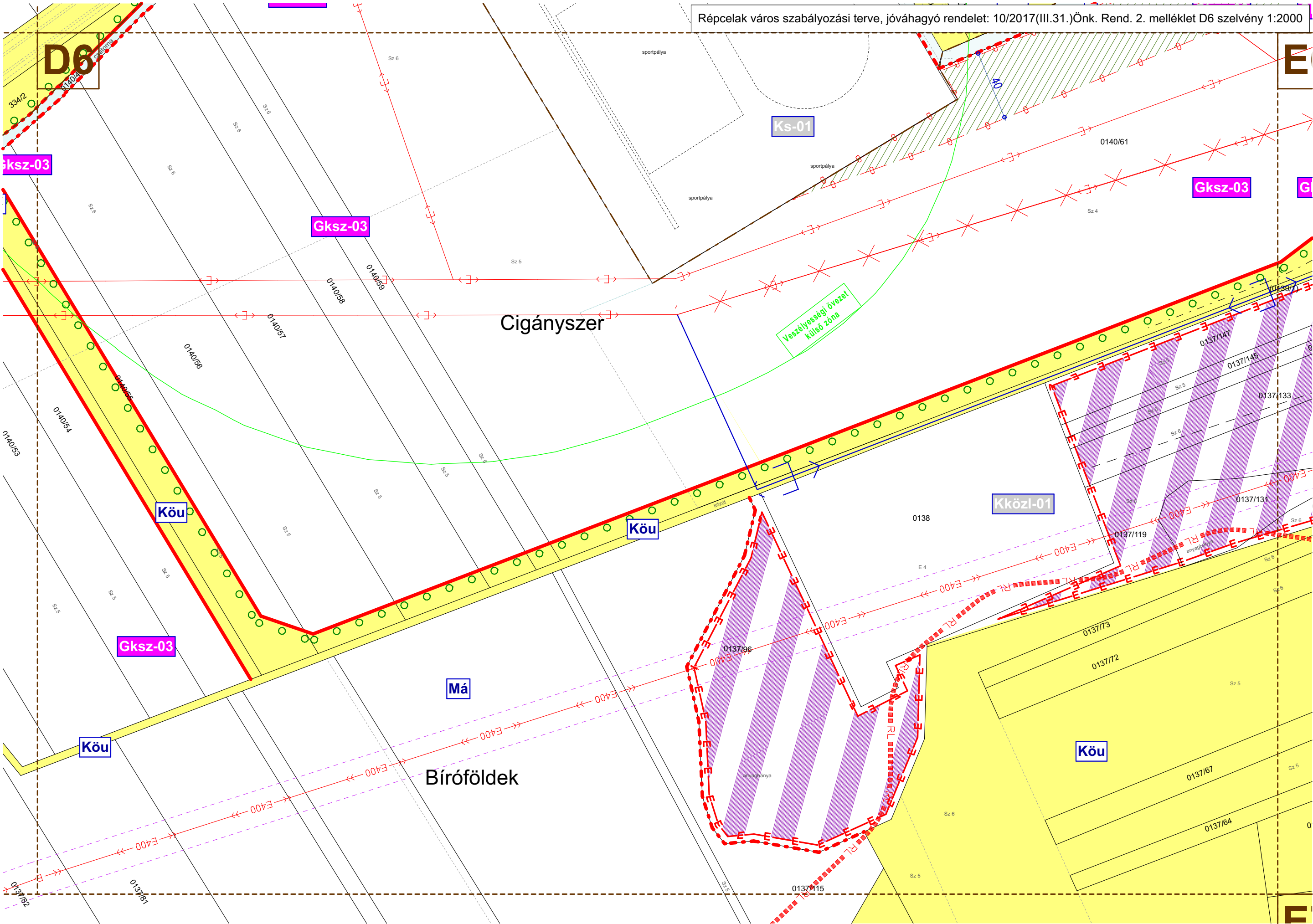
D

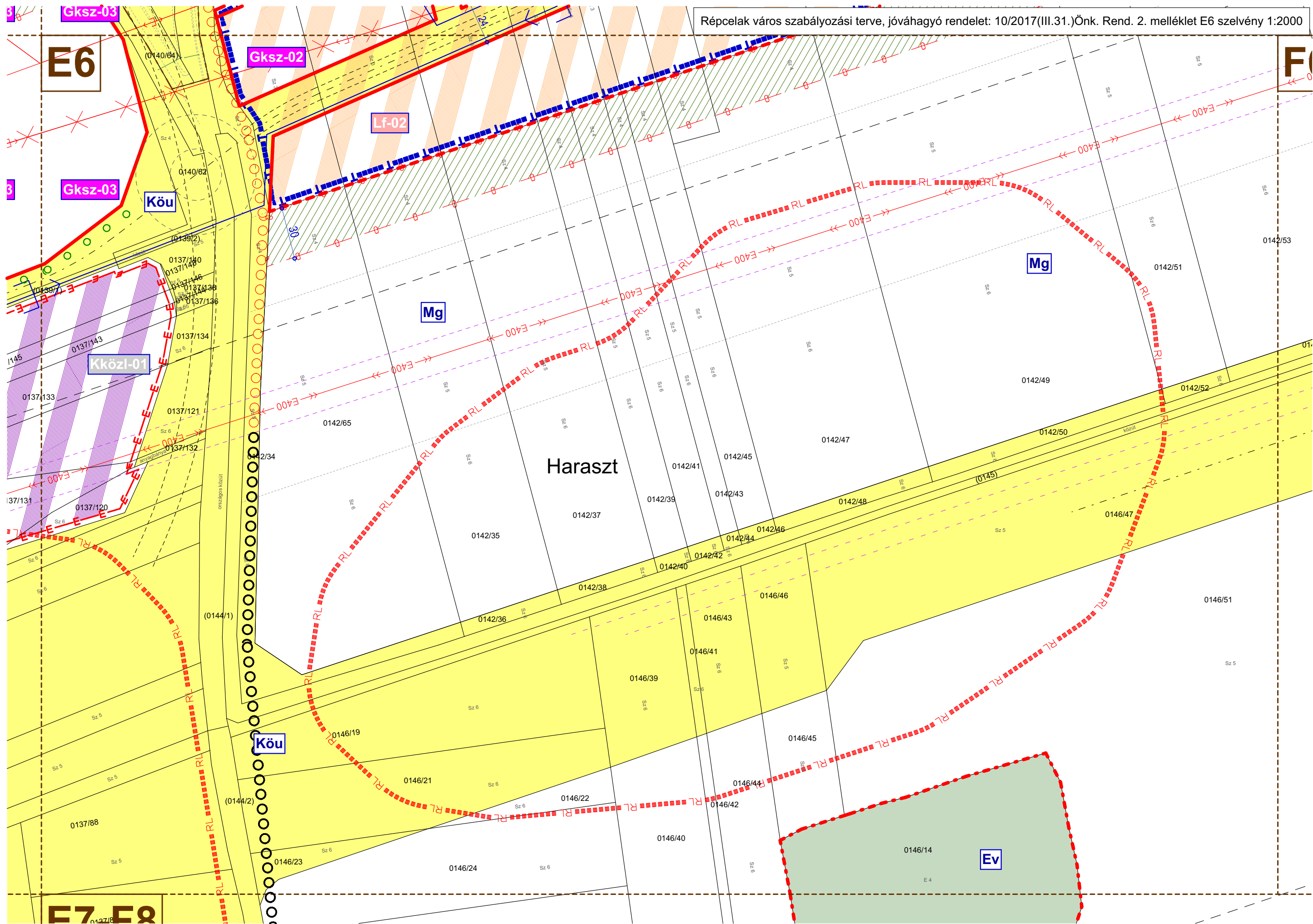


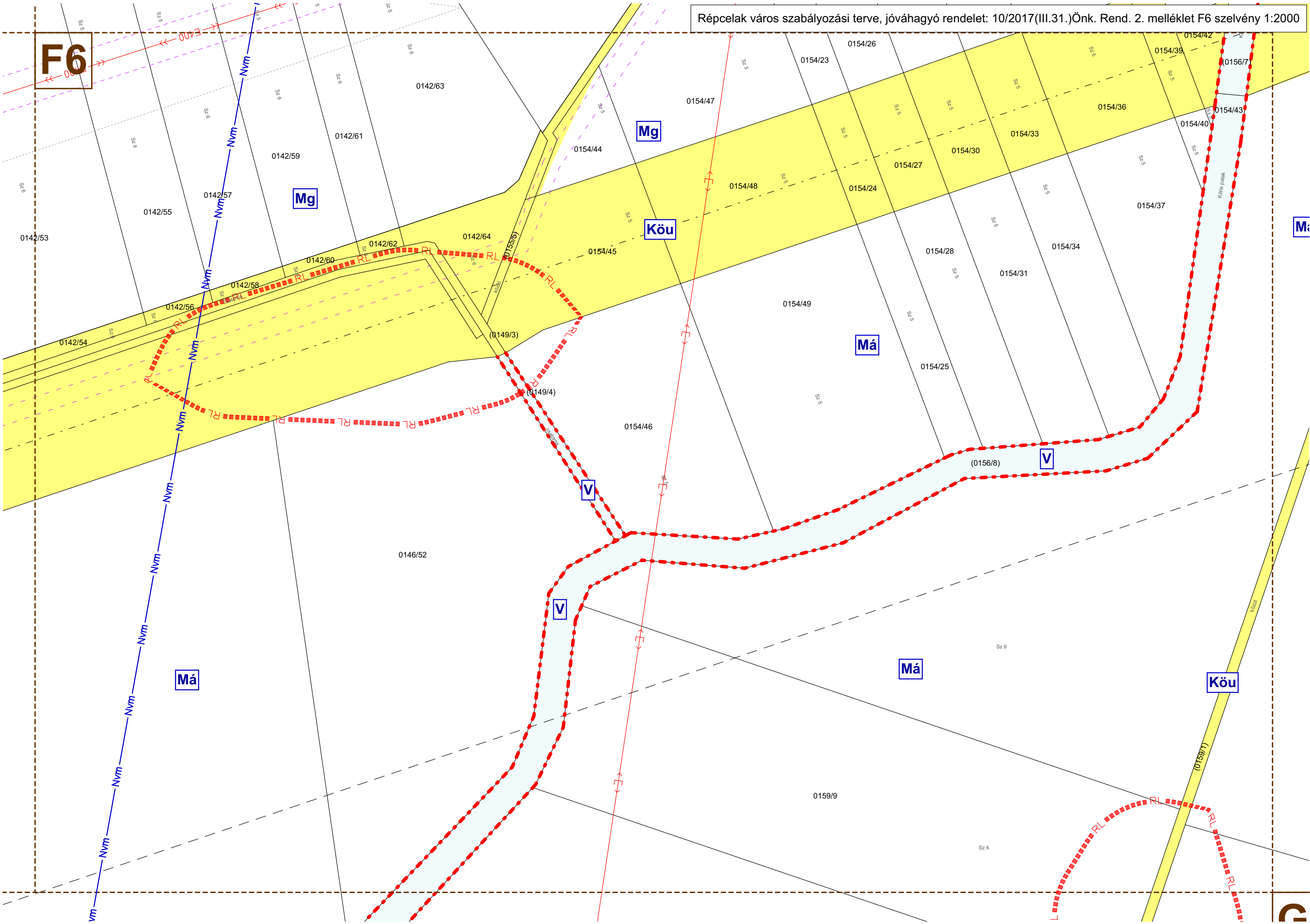












A SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

A A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

| ÁBRÁZOLT ELEM | JELÖLÉS |
|---|---------|
| Szabályozási vonal (tervezett közterület határ) | |
| Szabályozási szélesség | |
| Területfelhasználási egységek határa | |
| Övezetek határa | |
| Közterület határa, közlekedési és közműterület | |
| Közterület határa, közlekedési és benzinkút terület | |
| Kötőpályás közlekedési és közműterület | |
| Falusias lakóterület övezete, övezet jele | |
| Kertvárosias lakóterület övezete, övezet jele | |
| Kisvárosias lakóterület övezete, övezet jele | |
| Vegyes intézményterület övezete, övezet jele | |
| Vegyes településközpont övezete, övezet jele | |
| Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület övezete, övezet jele | |
| Gazdasági egyéb ipari terület övezete, övezet jele | |
| Üdülőházas üdülőterület övezete, övezet jele | |
| Különleges közlekedési épület elhelyezésére szolgáló terület övezete, övezet jele | |
| Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület övezete, övezet jele | |
| Különleges szennyvízkezelő, szennyvíztisztító terület övezete, övezet jele | |
| Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete, övezet jele | |
| Zöldterület - közpark | |
| Erdőterület - gazdasági | |
| Erdőterület - védelmi | |
| Mezőgazdasági terület - általános - korlátozott | |
| Mezőgazdasági terület - kertés | |
| Mezőgazdasági terület - általános - gazdaság élénkítő terület | |
| Vízgazdálkodási terület - folyóvizek | |
| Vízgazdálkodási terület - üzemterület | |
| Különleges beépítésre nem szánt - temető terület | |
| Különleges beépítésre nem szánt - fásított köztér, sétány | |
| Különleges beépítésre nem szánt - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület | |
| Különleges beépítésre nem szánt - helyi sajátosságot hordozó - malomsziget | |

B A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

| ÁBRÁZOLT ELEM | JELÖLÉS |
|---|------------|
| 1. ÉPÍTÉSI TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK | |
| Javasolt telekhatár | |
| A telek be nem építhető része | |
| 2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK | |
| Jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma | P30 |
| Kötelező közterületi fásítás | |
| Kerékpárút | |
| Tervezett Kerékpárút | |

C VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

| ÁBRÁZOLT ELEM | JELÖLÉS |
|---|-----------|
| 3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM | |
| 3.1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM | |
| Műemlék és telke | |
| Műemléki környezet telekszomszédság alapján | Mk |
| Régészeti terület határa | |
| 4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM | |
| 4.1. Nemzetközi táj- és természetvédelem | |
| Natura 2000 terület határa | |
| 4.2. Országos és térségi táj- és természetvédelem | |
| Országos jelentőségű tájképvédelmi terület | |
| Országos Ökológiai hálózat - magterület | |
| Országos Ökológiai hálózat - ökológiai folyósó | |
| Országos Ökológiai hálózat - pufferterület | |
| 5. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK | |
| nagyvízi meder | |
| belvízjárta terület - teljes közigazgatási terület | |
| védőterület védősáv határa | |
| 6. KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI | |
| Szennyvízáttemelő | |
| Szennyvíztisztítómű | |
| Vilamosenergia feloszló hálózat | |
| nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték | |
| 7. EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK | |
| Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa | |
| Telekcsoport újraosztással érintett terület határa | |
| Elővásárlási joggal érintett terület határa | |

RÉPCELAJ

VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA



KÖZREMŰKÖDŐ TERVEZŐK
ALÁÍRÓLAPJAI




MUNKASZÁM: Rv152
KAMARAI NYTSZ.: C-18-2209
2024. NOVEMBER HÓ

RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA 1996 KFT.

ALÁÍRÓLAP

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| Vezető településrendezési tervező Felelős tervező | Gergye Péter TT-1 18-0204 |  |
|---|-------------------------------------|---|

ALÁÍRÓLAP

| | | |
|-------------------|---|---|
| Tervező munkatárs | Rápli Pál TT-1 18-0047 É 18-0047 |  |
|-------------------|---|---|

| | | |
|---|---|--|
| <p>Útépítési és Fenntartási ü. mérnök</p> | <p>Pálffy György KÉ-K, KÉ-L, Tkö, KÉ-VA / 07-0808 07-50682</p> |  |
|---|---|--|

| Iktatószám | Iratpéldány | Ragszám | Címzett | Expediálás módja | Létrehozás dátuma | Küldemény létrejöttének dátuma | Létrehozó | Postázási cím | Postai szolgáltatások | Újraküldött iratpéldány | Jellege | Írány | E-mail szöveg a címzettnek | Kimenő azonosító |
|----------------|-------------|---------|---|--------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|---|-----------------------|-------------------------|---------|--------|----------------------------|-----------------------------|
| RI/927-13/2024 | 1 | | VAMKH Szombathelyi Járási Hivatal Erdészeti Osztály | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 09:58 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | 9700 Szombathely, Bathyány tér 2. | | | Eredeti | Kimenő | | 404158764202409131016588014 |
| RI/927-13/2024 | 2 | | Nemzeti Népegészségügyi Központ | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:01 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. | | | Eredeti | Kimenő | | 355530977202409131017588617 |
| RI/927-13/2024 | 3 | | Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály- Növény- és Talajvédelmi Osztály | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:01 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | | | | Eredeti | Kimenő | | 612081759202409131017588967 |
| RI/927-13/2024 | 4 | | Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:01 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | 1088 Budapest, József körút utca 6. | | | Eredeti | Kimenő | | 109788755202409131017589242 |
| RI/927-13/2024 | 5 | | Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:02 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | 9700 Szombathely, Welther Károly utca 3 | | | Eredeti | Kimenő | | 135993785202409131017589564 |
| RI/927-13/2024 | 6 | | Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:02 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | | | | Eredeti | Kimenő | | 469506375202409131017590171 |
| RI/927-13/2024 | 7 | | Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:03 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | | | | Eredeti | Kimenő | | 518209798202409131017590780 |
| RI/927-13/2024 | 8 | | Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:03 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | 9700 Szombathely, Sugár út 9 | | | Eredeti | Kimenő | | 617031777202409131018591372 |
| RI/927-13/2024 | 9 | | Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:04 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | 9700 Szombathely, Berzsenyi Dániel tér 1. | | | Eredeti | Kimenő | | 768876923202409131018592040 |
| RI/927-13/2024 | 10 | | Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:10 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | 9700 Szombathely, Ady tér 1. | | | Eredeti | Kimenő | | 502209995202409131018592579 |
| RI/927-13/2024 | 11 | | Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság- Vízügyi Igazgatóság | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:12 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | 9021 Győr, Munkácsy M. u. 4. | | | Eredeti | Kimenő | | 226705941202409131018593887 |
| RI/927-13/2024 | 12 | | Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:12 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | 9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2. | | | Eredeti | Kimenő | | 401253775202409131018594593 |
| RI/927-13/2024 | 13 | | BFKH Népegészségügyi Főosztály | Hivatali kapu + RLA KONK | 2024-09-13 10:13 | 2024-09-13 | Németh Henrietta | | | | Eredeti | Kimenő | | 427094958202409131019595043 |



ÓRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG
9941 Óriszentpéter, Városszer 57.
Telefon: (94) 548-034
E-mail: onpi@onpi.hu

Szabó József úr
polgármester

Répcelak Város Önkormányzata
9653 Répcelak, Bartók B. u. 38.

Tárgy : Településrendezési eszköz
módosítása – előzetes vélemény
kérés
Ügy száma : 25-2062-10124
Ügyintéző : Sándor András
Hiv. szám : RI/927-14/2024.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62 § alapján, az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Településrendezési eszköz módosítása – előzetes vélemény kérés” tárgyában:

Igazgatóságunk áttanulmányozta a kiegészített tervezetet. A tervezett módosítás, a mellékelt tervjavaslatok alapján, természet- valamint tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

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

Óriszentpéter, 2024. szeptember 18.

Tisztelettel:

.....
Dr. Németh Csaba
igazgató



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szabó József
polgármester úr részére

Répcelak Város Önkormányzata

Répcelak
Bartók Béla utca 38.
9643

Iktatószám: VA/FF-FO1/17151/5/2024.
Ügyintéző: Abért Rita
Telefonszám: +3694511120
Hivatkozási szám: RI/927-14/2024.
Melléklet: -

Tárgy: Répcelak város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Répcelak község településrendezési eszközeinek módosítása, 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 megyei kormányhivatal, azaz a Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 1. (továbbiakban: ingatlanügyi hatóság) részéről az alábbi tájékoztatást adom a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészletet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlannyilvántartásban 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 101/2024. (VI. 27.) számú képviselőtestületi határozat alapján összeállított dokumentációból megállapítottam, hogy a módosításokkal érintett belterületi és egyéb „kivett” megnevezésű ingatlanok esetében a termőföldre vonatkozó földvédelmi rendelkezéseket nem kell alkalmazni, mivel az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatáskörrel nem rendelkezik, azaz **a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően nem várható jelentős környezeti hatás.**

Fentiekre tekintettel a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

Véleményemet a Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésének megfelelően és a Tftv. 1. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével adtam ki.

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

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



ÉSZAK-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
GYŐR

IGAZGATÓ

Dátum:
2024. 09. 23.

Címzett
hivatkozási
száma:
RI/927-14/2024
Címzett
ügyintézője:
MérGESné Stampf
Ildikó

Iktatószám:
37533-0024/2024
Előadó:
Horváth-Futó Petra

Tárgy: Településrendezési eszköz módosítása – előzetes vélemény kérés

Szabó József részére
polgármester

Répcelak Város Önkormányzata
Répcelak
Bartók B. u. 38.
9653

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyban küldött dokumentációt áttekintettük, azzal kapcsolatosan az alábbi állásfoglalást adjuk.

Igazgatóságunk nem tartozik a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet hatálya alá, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) megfogalmazott környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban nem áll módunkban nyilatkozni.

A tervezett módosítás érinti az Igazgatóságunk vagyonkezelésében lévő Répcelaki-övcsatornát (Répcelak 339 hrsz.).

A módosításhoz az alábbi feltételekkel hozzájárulunk:

A fejlesztések során figyelembe kell venni 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.) Kormányrendelet 2. § (3) c) pontjaiban rögzített előírásait. E rendelet értelmében a Répcelaki-övcsatorna mentén 3 m-es parti sávot kell biztosítani.

A beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki!

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 47. § (8)-(9) bekezdése tartalmazza a csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat. A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz a telken belül elszívárogtható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

Fontos, hogy az Igazgatóság vagyonkezelésében lévő medret érintő (keresztezés, csapadékvíz bevezetés stb.) beavatkozás vagyonkezelői hozzájárulás köteles!

Továbbá a Megalapozó vizsgálat dokumentummal kapcsolatban a következő észrevételt tesszük. A 2. oldal 1.2.5. ábráján és a 16. oldal 1.3.7. ábráján a Nagyvízi meder ábrázolása helytelen. Helyesen a nagyvízi meder a Répce-árapasztó csatorna mentén helyezkedik el.

Tájékoztatjuk, hogy az eljárás során az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel:

Németh József
igazgató



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00832-2/2024
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Répcelak Város településrendezési eszközeinek módosítása 1 részterületre (336 és 337/2, 339–340 hrsz.-ú ingatlanok, áruház). Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám: RI/927-14/2024
E-TÉR azonosító: 21333 (2024. 09. 11.)
Ügyintézőjük: Mérgesné Stampf Ildikó

Szabó József
polgármester

Répcelak Város Önkormányzata
9653 Répcelak
Bartók Béla u. 38.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Érintettek!

A fent megjelölt azonosítószámon az E-TÉR rendszerben elérhetővé vált megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Korm. rend.) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a módosítással érintett **336 és 337/2, 339–340 hrsz.-ú ingatlanokon** régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett.

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

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. **Postacím:** 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050
E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — **KRID:** 422374158

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

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

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

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

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

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

Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

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



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szabó József polgármester
részére

Répcelak Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/04994-3/2024.
Ügyintéző: Fürstal Csenge
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám: RI/927-14/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Répcelak város településrendezési eszközeinek eseti módosítása, valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, fenti iktatószámú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

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

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

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

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

Közegészségügyi Osztály 1.

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

A 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. Répcelak Város Önkormányzata – Hivatali kapu és E-TÉR
2. Irattár



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szabó József Úr

Répcelak Város polgármestere

9653 Répcelak
Bartók Béla utca 38.

Iktatószám: VA/AF-EO/ 6523-2/2024.
Ügyintéző: Kelemen Géza
Telefonszám: +36-94-512-992
Hivatkozási szám: RI/ 927-14/2024/ Répcelak Város
Melléklet: -

Tárgy: Répcelak Város község településrendezési eszköz módosítása - véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

/: Kelemen Géza :/
kijelölt igazgatási szakügyintéző

Kapják:

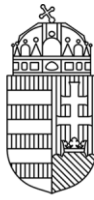
1. Címzett (EKEIDR)
2. Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY

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

E-mail: erdeszeti@vas.gov.hu - KRID: 404158764 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ügyfélfogadás: hétfőnként 9⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szabó József
polgármester úr részére

Répcelak Város Önkormányzata

Répcelak
Bartók Béla u. 38.
9653

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00024-18/2024.
Ügyintéző: Varga Renáta
Telefonszám: +36 94 506-339
Hivatkozási szám: RI/927-14/2024.
Melléklet: -

Tárgy: Répcelak város – Településrendezési eszköz módosítása – előzetes vélemény kérés
Környezeti vizsgálat szükségességéről – Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2024. szeptember 13. napján érkezett megkeresésére – Településrendezési eszköz módosítása – előzetes vélemény kérés tárgyban – a megküldött iratanyag alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján az alábbi **szakmai véleményt** adja:

- A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Répcelak Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) **közegészségügyi-járványügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni** a Répcelak 337/2 és 336 hrsz-ú ingatlanok módosítására vonatkozóan.

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

Az Önkormányzat Képviselőtestülete a 101/2024.(VI.27.) számú határozattal módosította a településrendezési eszközét a Répcelak 337/2 és 336 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, az ingatlanokon kereskedelmi egység létesítéséhez az építészeti feltételek megteremtése céljából.
A Répcelak 337/2, 336, 339 és 340 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté is minősítették.

A módosítás célja a Répcelak és környezetében felmerülő élelmiszeripari ellátás magasabb minőségének megteremtése érdekében új építésű, mintegy 775 m² alapterületű kereskedelmi létesítmény kialakítása. A kiválasztott ingatlan a város kiskereskedelmi kereskedelmi zónájához és közösségi közlekedéséhez kapcsolódóan a Petőfi Sándor utcai 337/2 hrsz-ú sportterület egy résznek hasznosításával alakulna ki, amely jelenleg Ks-01 jelű "Különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület" építési övezetben található.

A tervező értékelése alapján a tervezett módosítások nem jelentenek érdemi változást, a közműellátása biztosított, jelentős kapacitás növekedéssel nem kell számolni.

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

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

A Hivatal hatáskörét a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. c) pontja állapítja meg, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Wächter Walter László
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: A környezeti hatás előzetes véleményezése
Hiv. szám: RI/927-14/2024.
Ügyintézőjük: Mérgesné Stampf Ildikó
Ügyintéző: Ferenczy Sándor tú. alez.

Szabó József
polgármester

Répcelak

Tisztelt Polgármester Úr!

Répcelak város településrendezési eszköz módosítás környezeti vizsgálat szükségességének előzetes véleményezése ügyében, *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) alapján, a 3. sz. melléklet II.2.j) pontja szerint a - **súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően** - az alábbi véleményt adom:

Módosítás tárgya:

- A *Rendezési terv* módosítása a Répcelak 337/2 és 336 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, kereskedelmi egység létesítés építészjogi feltételek megteremtése céljából.

A tervezett módosítások eredményeként a súlyos ipari balesetek megelőzésére vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem várható, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elvégzését nem tartom szükségesnek.

Indokolás:

A tervezett kereskedelmi létesítmény a *Linde Gáz Magyarország Zrt.* kijelölt *veszélyességi övezetének* középső és külső zónája határán található. A fejlesztést a *veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről* szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. *A veszélyességi övezetben történő fejlesztésre vonatkozó állásfoglaláshoz kapcsolódó általános követelmények* 2.2. pontjához tartozó táblázat megengedi.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. melléklet „131. Tömegetartózkodásra szolgáló építmény: olyan építmény, amelyben tömegetartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelyen bármikor egyidejűleg 300 főnél több személy tartózkodása várható.” Azon esetben, amikor a *veszélyességi övezetben* tervezett építmény *tömegetartózkodásra* alkalmas - a fent hivatkozott jogszabály alapján – annak engedélyezése a *társadalmi kockázat* részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.

Egyebekben:

Felhívom a Polgármester Úr figyelmét, hogy a *veszélyességi övezet* érintő jövőbeni fejlesztések során továbbra is érvényt kell szerezni a *veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről* szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 29. § követelményeinek, amely szerint:

„A veszélyességi övezetben a 7. melléklet 2.2. pontjához tartozó táblázatban szereplő fejlesztések esetében az engedélyezési eljárás során az állásfoglalás kialakítására a **polgármester kezdeményezésére** a hatóság bizottságot hoz létre a környezetvédelmi, természetvédelmi, valamint népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal, a bányafelügyelet, a vízvédelmi hatóság, a vízügyi hatóság, továbbá a fejlesztéssel érintett települési önkormányzat képviselőiből.
A veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és a fejlesztő képviselője a bizottság ülésén részt vehet.”

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

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

Melléklet: -

Terjedelme: 2 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

Kapja: Címzett

(Hivatali Kapu)

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

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/11484-2/2024**
Tárgy: **Répcelak város HÉSZ módosítása**Azonosító szám:
Hivatkozási szám:
Ügyintéző: **Oláh Enikő**
Telefon: **88/550-954**
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**
Melléletek:**Répcelak Város Önkormányzata**9653 Répcelak

Bartók B. u. 38.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2024. szeptember 12. napján érkezett „Répcelak város HÉSZ módosítása” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

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

Veszprém, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Oláh Enikő
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irrattár



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szabó József
polgármester úr részére

Répcelak Város Önkormányzata

Iktatószám: VA/ÁFI/880-2/2024.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefonszám: +36/30-468-80-79
Hivatkozási szám: RI/927-14/2024.

Répcelak
Bartók Béla u. 38.
9653

Tárgy: Répcelak község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán – kereskedelmi egység létesítése - környezeti értékelés szükségességének egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Répcelak város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló RI/927-14/2024. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2024. szeptember 13-án beérkezett megkeresése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdésének, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 60. § (3) bekezdésének figyelembevételével, a R. 3. mellékletének II. 2. b) pontjában foglaltaknak megfelelően az épített környezet védelmére kiterjedően álláspontom a következő:

A tervmódosítás célja:

Répcelak 337/2, és 336 hrsz.-ú ingatlanok területét érintően a Ks-01 jelű különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület építési övezet egy részén új Gksz-04 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Köu jelű közterület kijelölése.

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

A R. 2. mellékletében foglalt szempontok vizsgálata alapján a következőket állapítottam meg:

A fenti módosítási terület Répcelak délnyugati településkapujában, a 86. számú főút mentén található, a sportolási célú terület gazdasági területekkel körülvéve helyezkedik el, kertvárosi lakóterületek közelében. A város településrendezési kialakítása jellemzően az, hogy a főút mentén kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések kapnak helyet. A tárgyi módosítás is ezt a célt szolgálja, beleillik a már kialakult sorba.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

A jelenleg hatályos szabályozási tervlapot (HÉSZ 2. melléklet D5 szelvény) figyelembe véve – mivel az érintett ingatlan – 337/2 hrsz.-ú - eddig is beépítésre szánt övezetben volt, és ezután is ebben lesz – a változás - a R. 2. számú mellékletének 1. és 2. pontja szerinti szempontok alapján - környezetre gyakorolt hatása a módosítás kapcsán nem számottevő. A 3. pontban felsorolt szempontok szerint nem különösen értékes és sérülékeny területekről van szó.

A település érintett Natura 2000 területtel, de a tervezett módosítással érintett ingatlanok nem, valamint műemlékkel, műemléki környezettel és régészeti lelőhellyel sem érintettek.

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szabó József
polgármester részére

Répcelak Város Önkormányzata

Répcelak

Bartók Béla utca 38.
9653

Iktatószám: VA/KTHF-HO/76-18/2024.

Ügyintéző: Nagy-Novák Mónika

Telefonszám: +36 94 504-134

Hivatkozási szám: RI/927-14/2024.

Melléklet: -

Tárgy: Répcelak Város településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárással, előzetes környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése alapján Répcelak Város településrendezési eszközeinek módosításának, és a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése tárgyában az alábbi véleményt adom.

A módosítás indoka:

Répcelak és környezetében felmerülő élelmiszeripari ellátás magasabb minőségének megteremtése érdekében új építésű, mintegy 775 m² alapterületű kereskedelmi létesítmény építését tervezik a Répcelak 337/2 és 336 hrsz-ú ingatlan területén.

A benyújtott dokumentációban foglaltakat áttanulmányoztam, a módosítás hatásait nem ítélem jelentősnek, így környezeti vizsgálat lefolytatását hulladékgazdálkodási szempontból nem tartom szükségesnek.

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.

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

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

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán Vas Vármegyei Kormányhivatal 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

Szabó József
polgármester részére

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/33-17/2024.

Ügyintéző: Pernyész István

Telefonszám: +3694506708

Hivatkozási szám: RI/927-14/2024.

Répcelak Város Önkormányzata

Répcelak

Bartók Béla u. 38.

9653

Tárgy: Répcelak város településrendezési eszközeinek módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A benyújtott dokumentáció alapján a stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a környezeti hatásokra kiterjedően az alábbiak szerint nyilatkozom:

A tervezett módosítások (Répcelak 337/2 és 336 hrsz-ú ingatlanokon - kereskedelmi egység létesítése) kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Hatáskörömet és illetékességemet az Skvr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II.1. a) 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 Vas Vármegyei Kormányhivatal illetékességét és hatáskörét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és az 5. § (1) bekezdés c) pontja határozza meg.

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Balaton Tihamér
osztályvezető

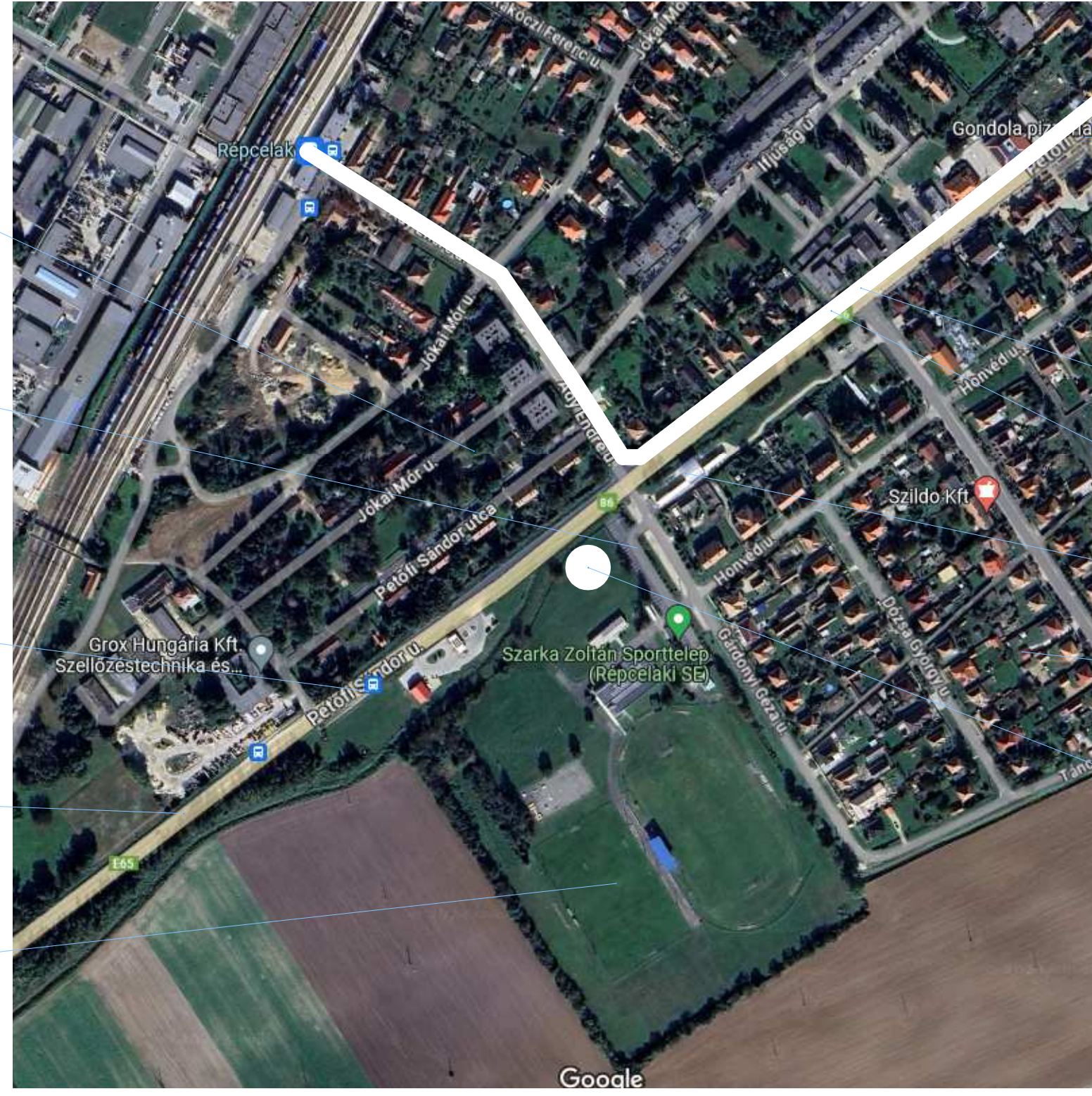
KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 94 506 700

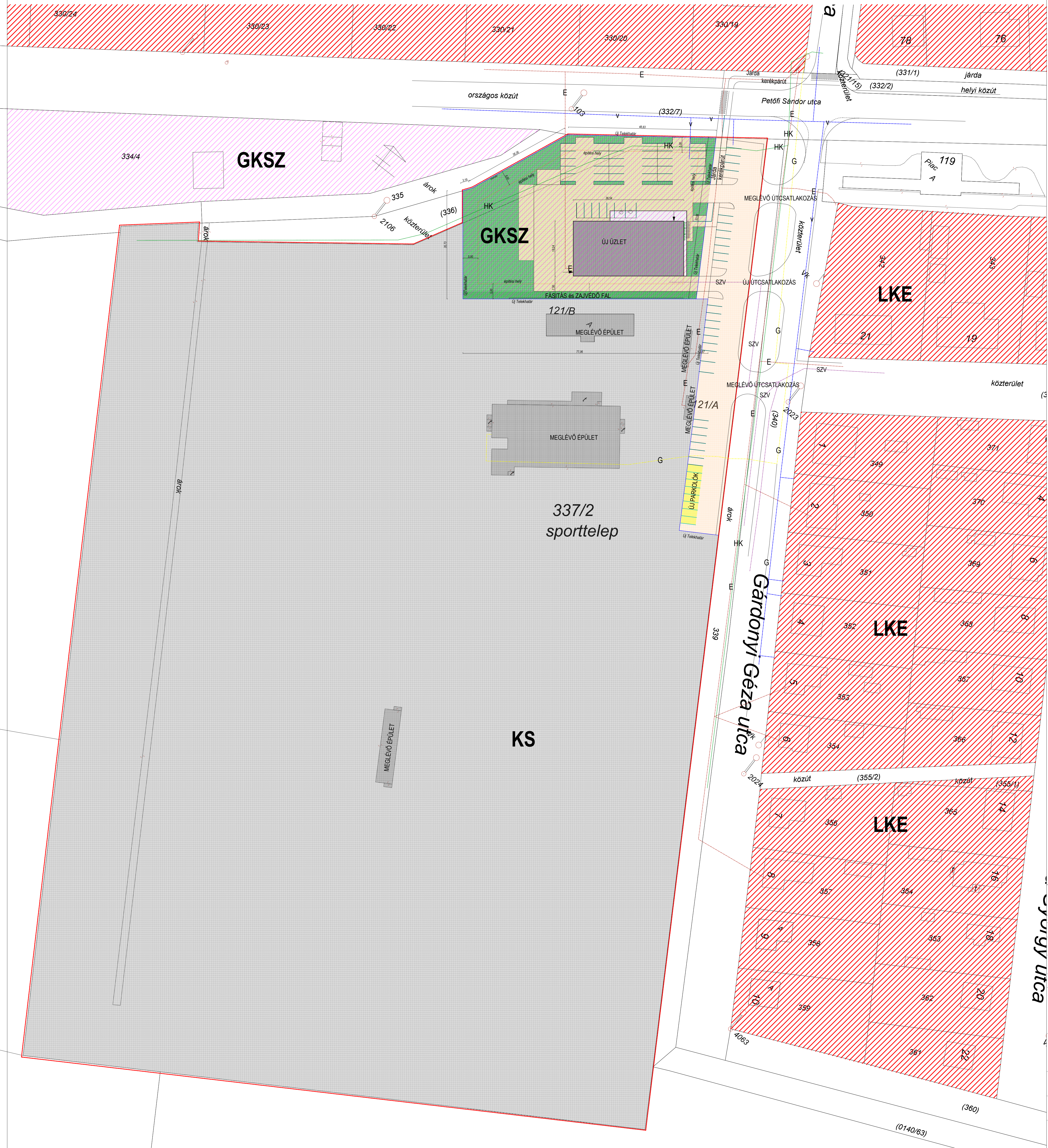
E-mail: zoldhatosag@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

RÉPCELAKON BELÜLI ELHELYEZKEDÉS EGYMÁST ERŐSÍTŐ FUNKCIÓKKAL

LAKÓ ÖVEZET
HELYI KIRAKODÓVÁSÁR
BUSZMEGÁLLÓ
86-os ÚT
SPORTPÁLYA



BUSZMEGÁLLÓ
KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOSÚT
86-os ÚT
PIAC
LAKÓ ÖVEZET
TERVEZETT ÜZLET
ÉLHETŐ VÁROS PROGRAM BEFEJEZŐ ELEME



- Telekhatár
- Új telekhatár
- Beépítési határvonal
- Telken belüli zöldfelület
- Burkoló felület
- Új épület
- Meglévő/megmaradó beépítés
- Új parkoló
- Közművek**
- G Gázvezeték
- V Vízvezeték
- SZV Szennyvízvezeték
- E Elektromos energia ellátás
- HK Hírközlési vezeték

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
M=1:5000

JELENLÉGI ÖVEZETI BESOROLÁS:
Ks-01 sportelési célú terület
BEÉPÍTÉSI MEGVALÓSÍTÁSAHOZ JAVASOLT ÖVEZETI BESOROLÁS:
GKSZ

MEGLÉVŐ TELEKMÉRTEK:
337/2 hrsz-ú terület: 61222 m²
336 hrsz-ú terület szabályozással érintett része: 726 m²

KIALAKULÓ TELEKMÉRTEK:
ÚJ ÜZLET TERÜLETE: 4000 m²
337/2 telken megmaradó telkek területe: 56112 m²
337/2 telkekből közlekedési terület: 1723 m²
MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK 337/2 hrsz-ú telken:
Élkert: 13,0 m
Ódakert: 103,80 m
Hátskert: nincs
Beépítettség: 1377 m²
Beépítési %: 2,20 %
Zöldfelületi arány: 94,93%
Építménymagasság: ~5-5,5 m
KIALAKULÓ BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK 337/2 hrsz-ú telken:
Élkert: 0,0 m
Ódakert: 5,0 m
Hátskert: 103,8m
Beépítettség: 1377 m²
Beépítési %: 2,45 %
Zöldfelületi arány: 97,54 %
Építménymagasság: ~5-5,5 m
KIALAKULÓ BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK ÜZLET telken:
Élkert: 5,0 m
Ódakert: 5,0 m
Hátskert: 5,0 m
Beépítettség: 775 m²
Beépítési %: 19,375 %
Zöldfelületi arány: 32,32 %
Építménymagasság: ~8,0 m
JAVASOLT BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK ÜZLET telken:
Elhelyezhető funkció: Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató
Építménymagasság: ~8,0 m
Ódakert: 5,0 m
Hátskert: 5,0 m
Maximális Beépítési %: 30 %
Minimális Zöldfelületi arány: 20 %
Építménymagasság: 8,0 m
Beépítési mód: szabadtéri
Minimális telekszélesség: 20m
Legkisebb telekterület: 2000 m²
Kerékpárút és gyalogos út elérés szükséges a Petőfi Sándor út felől
A meglévő építmény zavarása szükséges a sportlétesítmény felől
A sportpályát kiszolgáló parkolók száma 8 db parkolóval csökken a behajlók miatt ezt a területen pótoljuk.

| | |
|---|---|
| OREGON KFT. | |
| CÉGREGISZTRÁCIÓS SZÁM: 16-09-001519, email: oregon.kft@yandex.com | |
| BERUHÁZÁS | ÜZLET KIALAKÍTÁSA |
| MEGNEVEZÉS | MEGNEVEZÉS |
| BERUHÁZÁS | BERUHÁZÁS |
| CÍME | CÍME |
| ÉPÍTŐ | ÉPÍTŐ |
| DOKUMENTÁCIÓ | TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV |
| TELEPÜLÉSMÉRNÖK | GERGYE PÉTER Vezető tervező TT/1 18-0204/2026 |
| ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ | BENKŐ JÁNOS OKL. Építészmérnök É-18-0208 |
| RAJZ | HELYSZÍNRAJZ |
| DÁTUM | 2024.05 |
| RAJZ SZÁM | É-0 |
| LÉPTÉK | M = 1 : 5000 |

Répcelak Város településrendezési eszközeinek módosítása

FE-ZO Kft. Petőfi Sándor utcai üzletének kialakítása

Közlekedési alátámasztó munkarész

1. Előzmények

Répcelak Város Önkormányzata 60/2017. (III.30.) Kt-határozatával hagyta jóvá a város teljes közigazgatási területére kiterjedő Településszerkezeti tervet, a Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv pedig a 10/2017. (III.31.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A Helyi építési szabályzat azóta a 19/2018. (III.31.), a 12/2022. (VI.15.), a 17/2022. (VII.26.), továbbá a 8/2024. (IV.26) önkormányzati rendeletekkel módosult, valamint az MaTrT. 91.§ (2) bekezdésének megfelelően 2021. évben felülvizsgálatra is került.

Ebbe a jogszabályi környezetbe illeszkedik a hatályban lévő településrendezési eszközök jelen módosítása, mellyel egy közel 800 m² alapterületű üzlet kialakítása válik lehetségessé. Munkarészünk ennek közlekedési vonatkozásaival foglalkozik, ezzel kiegészítve a 2017-ben elfogadott településterv közlekedési fejezetét.

2. A beruházás kapcsolódása a térség közlekedési hálózatához

A beruházás helyszíne az állami kezelésbe tartozó 86. számú Rédics – Szombathely – Mosonmagyaróvár másodrendű főút belterületi átkelési szakasza (a Petőfi Sándor utca) és az önkormányzati kezelésű, B.V.c.D. tervezési osztályú, gyűjtőút kategóriába sorolt Gárdonyi Géza utca által alkotott csomópont térségben található. Az útkereszteződés negyedik ágát az ugyancsak állami kezelésű 86317. jelű Répcelak állomáshoz vezető út (az Ady Endre utca) adja. Bár a tervezett üzlet helyszíne országos közutak csomópontjának térségében található, közlekedési szempontból lokális jelentősége van, sem a meglévő regionális (nemzetközi, nagytérségi), sem a térségi, kistérségi közúti hálózaton nem változtat. Elhelyezkedésénél fogva azonban kiváló kapcsolatokkal rendelkezik, hiszen mind a 86. számú főútról, mind a 8447. jelű Rábapaty – Répcelak összekötő útról (ezen keresztül pedig az M86. Szombathely – Csorna gyorsforgalmi útról is) közvetlenül elérhető úgy, hogy az áruházhoz irányuló forgalom a város belterületi úthálózatát gyakorlatilag nem terheli.

3. Az áruház közlekedési rendjének illeszkedése a városi rendszerbe

A tervezett kialakítás szerint az áruház közlekedési létesítményei részben már meglévő közlekedési elemeket (várakozóhelyek, parkolókat kiszolgáló út) használnak fel, ehhez illesztve az új tervezett elemeket (ingatlanon belüli további parkolóhelyek, kiszolgáló utak, járda és kerékpárút).

Az üzlet közúti kapcsolata a gyűjtőút kategóriába sorolt Gárdonyi Géza utca felől biztosított, a Petőfi Sándor utcával a gépjármű közlekedést illetően közvetlen kapcsolat nem épül ki.

Ugyancsak nincs kiépítve a területre közvetlenül irányuló, a gyalogosok biztonságos közlekedését biztosító járda, illetve a célirányos kerékpáros közlekedést biztosító önálló kerékpárút. Ezekkel kapcsolatban megjegyezzük, hogy a 86. számú főút túloldalán, valamint a Gárdonyi utca Vásártér felőli oldalán korábban gyalogos forgalmat biztosító létesítmények kerültek kialakításra, valamint a főút város felé vezető szakaszán, illetve a 86317. jelű mellékút mellett önálló kerékpárút is üzemel.

A fent felsorolt meglévő létesítmények mellett további utakat, illetve járdákat kell kialakítani az alábbiak szerint.

3.1 Külső gépjármű forgalom biztosítása

a. Petőfi Sándor utca:

A területre történő bejutás a Gárdonyi Géza utcáról történik, a Petőfi Sándor utcáról közvetlen behajtási lehetőség nincs az ingatlanra. Bár a tervezett áruház viszonylag kis alapterületű, a terület jelenlegi funkciójához viszonyítva jelentősebb és folyamatos forgalmat generál. Ennek okán a tervezés során az útkezelő bevonásával vizsgálni kell egy Petőfi Sándor utcai önálló jobbra, illetve balra kanyarodó sáv létesítésének igényét, lehetőségét. Az esetleges sáv bővítés helyigénye a meglévő nyílt árkok lefedésével biztosítható. Ez egyúttal egy távlati jelzőlámpás csomópont kiépítésének első üteme is lehet.

b. Gárdonyi Géza utca:

Az építendő üzlet forgalomvonzó hatása miatt a Gárdonyi Géza utca forgalmának jelentős növekedése várható. A jelenlegi 6,0 m burkolatszélesség azonban a szükséges forgalmi igényeket ki tudja elégíteni, így ennek további bővítése a létesítés idején nem indokolt.

A jelenlegi sporttelep a Gárdonyi Géza utca felől kettő útsatlakozással is rendelkezik, mely többek között a saját ingatlanon belül kialakított parkolóhelyek elérhetőségét is biztosítja. Az itt létesülő áruház körüljárhatósága érdekében azonban egy újabb kapcsolat kialakítása is indokolt, mely a két meglévő útsatlakozás között létesülne. Mind a meglévő, mind az új útsatlakozás tovább vezet az ingatlan területére, így az itt meglévő parkolók közül többet meg kell szüntetni, a meglévők kiosztását pedig felül kell vizsgálni.

3.2 Az ingatlan belső közlekedési létesítményei:

a. Belső úthálózat

Az új üzlet körül parkolóhelyek, mozgáskorlátozott várakozóhelyek kerülnek kialakításra, melyek kiszolgálását, illetve az üzlet körüljárhatóságát az ingatlanon belül létesítendő belső út biztosítja. Ennek kialakítása során a következőkre kell figyelemmel lenni:

- Tekintettel a kétirányú forgalomra, továbbá az út két oldalán tervezett merőleges beállású parkolóhelyekre, az utak minimális szélessége 6,0 m.
- Az utak kialakításánál figyelemmel kell lenni az itt közlekedő járművek – korlátozott sebesség mellett – fordulási sugarainak biztosítására.
- A belső úthálózat irányultságát úgy kell megtervezni, hogy azok a meglévő, illetve tervezett útsatlakozáshoz biztonságos módon tudjanak kapcsolódni. Ehhez a meglévő csomópontot úgy kell eltolni, hogy a járművek haladási iránya saját sávjukban mindkét irányban teljes hosszon egyértelmű legyen, az új csomópontot pedig úgy kell megtervezni, hogy ott is ugyanezen elv érvényesülhessen.

b. Parkolók kialakítása

Az üzletet látogatók számára parkolóhelyeket kell biztosítani. Ennek minimális darabszámát a tervezés során, az OTÉK 4. számú mellékletének előírásai alapján kell meghatározni, az alábbi elvek betartása mellett:

- Egy kijelölt várakozóhely minimális nagysága 5,0 m * 2,5 m. Kivételt képez ez alól a szükséges darabszámban biztosítandó, mozgáskorlátozottak számára kijelölt várakozóhely, melynek nagysága legalább 5,5 m * 3,6 m (ebben a méretben már a kiszállóhely szélessége is szerepel). Több mozgáskorlátozott parkoló egymás melletti elhelyezése esetén egy kiszállóhely két szomszédos várakozóhelyet is ki tud szolgálni.

- A parkolóterületek közötti kiszolgáló út szélessége a helyekre történő ki-, illetve beállítás biztonságos kivitelezhetősége érdekében minimum 6,0 m legyen.
- Parkolóhely elhelyezhető az épület mellé is, azonban ekkor is biztosítani kell az épület gyalogos körbejárhatóságát. Ha itt járda húzódik, akkor ennek minimális szélessége 1,5 m. A várakozó járművek beszűkíthetik a járdát akkor, ha kerekük a szegély közelében áll. Ez ellen gumi ütközésvédő tervezése is javasolt.
- A belső utak kialakítása során már említésre került a megfelelő fordulóívek alkalmazása. A parkoló területekre történő behajtás kialakításánál ez ugyancsak betartandó.
- A parkolóknál fontos még a már helyükön álló járművek, illetve kiszálló utasaik védelme. A belső út tengelyével párhuzamos szélső parkolóhelyek esetében – az ajtók biztonságos kinyithatósága érdekében – minimum 1,0 m távolság tartandó a parkolóhely széle és a forgalmi sáv széle között.
- A legbelső parkolóhelyekről történő kiállítás biztosítása érdekében a parkolókat kiszolgáló út végén minimum 2,0 m hosszú „nyakat” kell kialakítani.
- Az OTÉK előírásai szerint a „10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló-) helyet fásítani kell. A napenergia-hasznosító létesítményekkel nem lefedett parkolóterületeknél a parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló-) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be”.

c. Járdák, gyalogosfelületek kialakítása, kerékpáros közlekedés

Tekintettel a várható gyalogos-, illetve kerékpáros forgalom nagyságára, célszerű a 86. számú főút (Petőfi utca) és a 86317. jelű út (Ady Endre utca) mentén már meglévő járdát és kerékpárutat a tervezett épület irányába tovább vezetni, a vonatkozó útügyi előírás szerinti „elválasztás nélküli gyalog- és kétirányú kerékpárút, jelentősebb gyalogosforgalommal” létesítményként.

Ez szükségképpen együtt jár mindkét országos közút (a 86. számú főút és a 86317. jelű út) keresztezésével, így ezekre, és különösképpen a kijelölt gyalogos átkelőhelyekre tervet kell készíteni. Ennek során az útkezelővel a szükséges egyeztetéseket le kell folytatni.

A tervezett (közös) létesítmény minimális szélessége $2,00 + 1,50 = 3,50$ m, míg szűkületben $1,80 + 0,75 = 2,55$ m is alkalmazható, de csak akkor, ha a hálózati szerep szerinti kialakítás aránytalanul nagy költségekkel járna.

A tervezési terület térségében a 86. számú főút részben beépítetlen, „városszéli” ingatlanok mellett halad, így várható, hogy az itt közlekedő járművek a megengedettnél nagyobb sebességgel közelítik meg a gyalogátkelő helyet. A tervezés során ezért különös figyelemmel kell kezelni a forgalom lassítását, pl. középszigettel ellátott településkapu kialakításával, illetve vonali sebességkorlátozó eszközök alkalmazásával.

Az átkelőhelyek kijelölése során a megfelelő megvilágítottságot méréssel kell igazolni.

**EGYSZERŰSÍTETT
ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ**

**RÉPCELAK, PETŐFI SÁNDOR UTCA, FE-ZO KFT.
RÉPCELAKI ÜZLET ÁTALAKÍTÁSA**

a

FE-ZO KERESKEDELMI KFT.

megrendelésére
készítette:

A

MAGYAR NEMZETI MÚZEUM KÖZGYŰJTEMÉNYI KÖZPONT



NEMZETI
RÉGÉSZETI
INTÉZET

2024

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

1.1. Az előzetes régészeti dokumentáció (ERD) tárgya: Répcelak, Petőfi Sándor utca, FE-ZO Kft. répcelaki üzlet átalakítása

1.2. A tervezett változtatás helyszíne: Répcelak, Petőfi Sándor u., 337/2 és 336 hrsz-ból a rendezési terv elfogadása után leválasztandó telek

1.3. Az ERD megrendelője: FE-ZO Kereskedelmi Kft.

1.4. Az ERD megrendelésének célja: előzetes régészeti dokumentáció

1.5. Készítette: *Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ*

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

1.7. A Korm. R. 38. § (1) bekezdése alapján az ERD próbafeltárás elvégzése nélkül, egyszerűsített ERD-ként készült.

2. RÉGÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT, LELŐHELY-DIAGNOSZTIKAI VIZSGÁLATOK

2.1. Adattári, szakirodalmi, térképészeti adatgyűjtés

A beruházás helyszíne Vas vármegyében, a Sárvári járásban található, Répcelakon található. A fejlesztési terület a Kisalföld nagytájon, a Győri-medence középtájban a Kapuvári-sík kistáj délnyugati szélén helyezkedik el. A kistáj egy észak felé lejtő magas ártéri helyzetű medencesíkság, amely a Rába megsüllyedt jelen kori folyóvízi üledékekkel, főleg iszappal fedett hordalékkúp lejtője. A kistáj relatív tengerszint feletti magassága 130-135 m közötti, legmagasabb pontja Répcelak mellett van (141 m). A terület déli része a Répce-Rábca vízgyűjtő területéhez tartozik. Uralkodó talajtípusai a réti, a réti öntés és az öntéstalajok, kisebb részben előfordulnak agyagbemosódásos barna erdőtalajok is.

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 200 méter széles övezetében ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhelyhez kapcsolódó információt, vagy régészeti lelőhelyre vonatkozó adatot nem találtunk.

A vizsgált területet az 1. sz. térképmellékleten ábrázoltuk.

3. FELTÁRÁSI PROJEKTTERV

3.1. A változtatási szándékok ismertetése

A FE-ZO Kft. Répcelakon a Petőfi Sándor utca – Gárdonyi Géza utca kereszteződésénél, a Sporttelep északi részén új építésű kereskedelmi létesítmény tervez kialakítani. A beruházás területe a Petőfi Sándor utca 121/B, hrsz.: 337/2 és 336-ból egy bizonyos leválasztott terület. A tervezett épület egy könnyűszerkezetes konstrukció, pontalapokkal, talpgerendákkal tervezve. A felmenő szerkezete acél vázszerkezet merevítésekkel, szendvicspanel burkolattal, trapézlemez tetővel. A 20 cm vb. padozat burkolattal és alatta 30 cm kavicsággal ellátott.

Az épület 18,24x36,54 méter befoglaló méretű, kb. 7,50 méter magasságú.

A 4000 m² telekméreten 775 m² beépítettséggel megvalósuló létesítmény beépítési % a 19,375 %. A pontalapok tervezett mélysége a meglévő terepszinthez képest 2 m, a talpgerendák tervezett mélysége kb. 80 cm.

3.2. Örökségvédelmi hatáselemzés, örökségvédelmi hatáscsökkentő javaslatok

A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottunk olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni. A megrendelő által átadott műszaki adatok és a régészeti értékvizsgálat eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás földmunkái *nem érintenek ismert régészeti lelőhelyet*, ezért megelőző feltárás elvégzésére nincs szükség.

A Kötv. 23/E. § (5) bekezdése szerint: nagyberuházás megvalósítása esetén *a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek, ennek megfelelően az egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani* (Korm. R. 43. § (3) bekezdés).

Amennyiben a régészeti megfigyelés mellett végzett földmunkák során régészeti lelőhely kerül elő, a jelenségeket ki kell bontani és megfelelően dokumentálni kell. A Korm. R. 35. § (1) bekezdés szerint, ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé a régészeti bontómunkát – legalább a beruházási földmunkával érintett mélységig – és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni.

A Korm. R. 45. § szerint, ha a nagyberuházás régészeti megfigyelése során előkerült régészeti lelőhely vagy lelet a kivitelezés hátráltatása nélkül régészeti bontómunka keretében nem tárható fel, a régészeti megfigyelést végző intézmény haladéktalanul értesíti a hatóságot. A hatóság a szükséges intézkedésekről a bejelentés kézhezvételétől számított öt napon belül dönt.

A Korm. R. 46. § (1-3) bekezdései alapján, ha a megelőző feltárás vagy a régészeti megfigyelés során eredeti összefüggéseiben megmaradt régészeti emlék kerül elő, a feltárást végző intézmény három napon belül köteles bejelenteni a hatóságnak, valamint megelőző feltárás esetén értesíteni a beruházót. A bejelentett régészeti emlék elkerüléséről vagy helyszíni megtartásáról és kezeléséről, valamint a szükséges állagmegőrző intézkedésekről a hatóság húsz napon belül dönt. Ha a régészeti emlék megelőző feltárás során került elő, és a hatóság határozata alapján azt a helyszínen kell megőrizni, a beruházás során a műszaki tervezésnek és a kivitelezésnek tekintettel kell lennie az emlék megőrzésére. Ebben az esetben a feltárást végző intézmény köteles a feltárás terepi munkáinak befejezését követő tizenöt napon belül a régészeti emlékről adatot szolgáltatni a beruházónak. Az adatszolgáltatás részeként rajzi dokumentáción egyértelműen fel kell tüntetni a bontható és a helyszínen – eredeti helyükön – megőrzendő régészeti emlékeket.

3.3. A javasolt örökségvédelmi intézkedések költségkalkulációja

3.3.1. A régészeti megfigyelés költsége

A nagyberuházások esetén az ismert régészeti lelőhelyek területén kívül végzett földmunka régészeti megfigyelésének elszámolása óradíjas rendszerben történik, a valós teljesítés – azaz a megfigyelt földmunkák időtartama – alapján.

A régészeti megfigyelés maximált hatósági egységára 8 000 Ft/óra (nettó), de min. 36.000 Ft/nap.

Régészeti jelenségek előkerülése esetén, a Korm. R. 8. melléklete szerinti **régészeti bontómunka elszámolásának maximált hatósági egységára: 3 150 Ft/m² (nettó).**

3.3.2. A régészeti költségek összesen

| | |
|---|--|
| <i>A régészeti lelőhelyeken kívül végzett földmunkák régészeti megfigyelésének nettó költsége</i> | <i>A tervezés jelenlegi szakaszában nem kalkulálható</i> |
| <i>Régészeti megfigyelés keretében végzett bontómunka költsége</i> | <i>Nem kalkulálható</i> |
| Összesen | A tervezés jelenlegi szakaszában nem kalkulálható |

3.4. A régészeti megfigyelés időkerete

Régészeti megfigyelést a kivitelezés földmunkáinak időtartamára kell biztosítani.

3.5. 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

Közgyűjteményi Központ 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 vármegyei hatókörű városi múzeum, jelen esetben a Savaria Múzeum (9700 Szombathely, Kisfaludy Sándor u. 9., elérhetőség: archo@savariamuseum.hu) végezheti jogszabályban meghatározottak szerint.

A Kötv. 22. § (11) bekezdés alapján a megelőző feltárásra vonatkozó szerződést a feltárásra 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 vármegyei hatókörű városi múzeum a megelőző feltárásra vonatkozó szerződést a 22. § (11) bekezdésében meghatározott 15 napos határidőn belül nem köti meg, akkor a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ gondoskodik a régészeti feladatellátás elvégzéséről.

Szombathely, 2024. november 27.

Tokai Zita Mária

Tokai Zita Mária

régész


Magyar Nemzeti Múzeum

Közgyűjteményi Központ

496000

496500

Jelmagyarázat

 Beruházás területe

232500

232500

232000

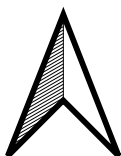
232000

496000

496500



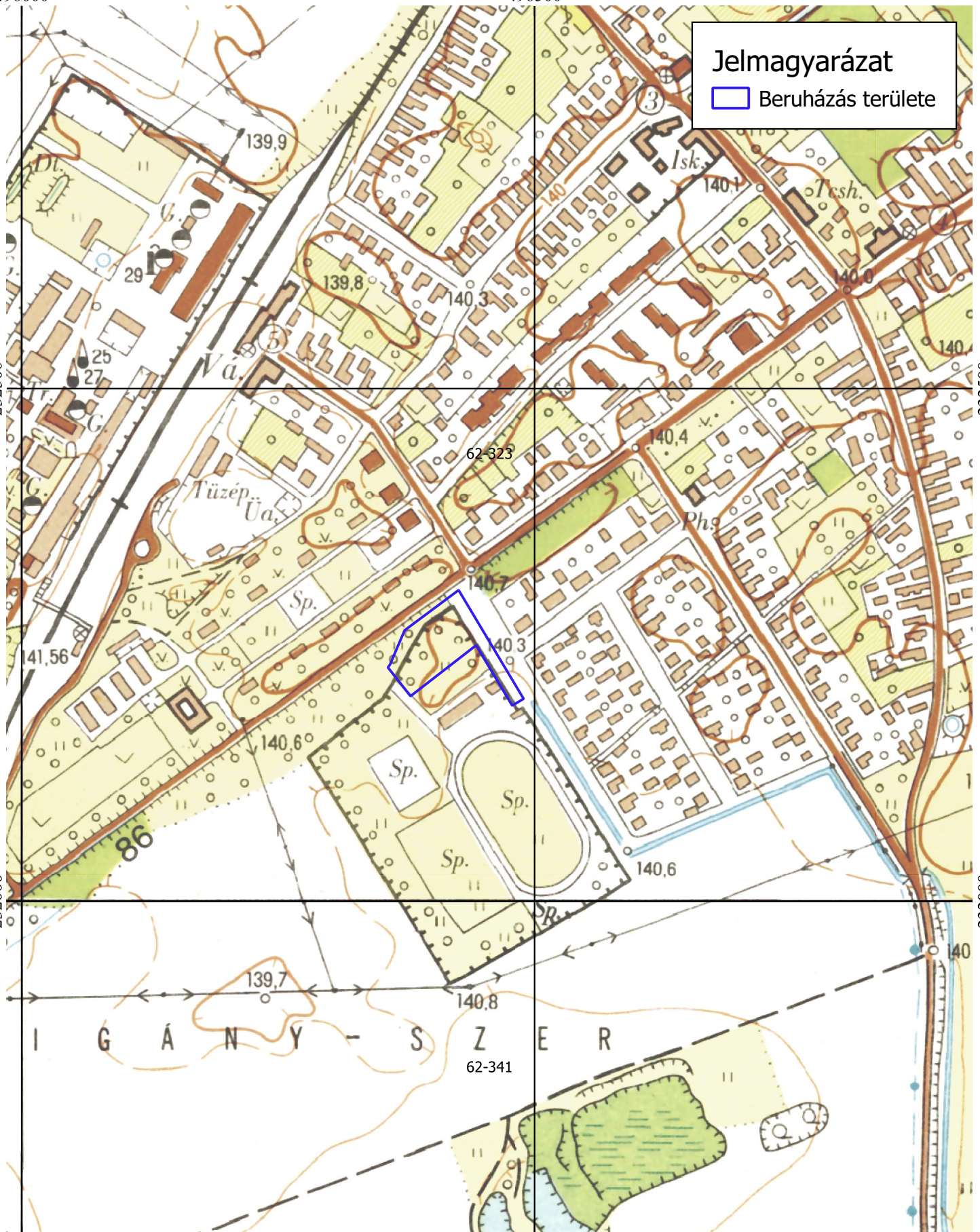
MAGYAR
NEMZETI
MÚZEUM



0 100 200 m



Répcelak, Petőfi Sándor utca, FE-ZO Kft. répcelaki üzlet átalakítása
ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ
1. SZ. TÉRKÉPMELLÉKLET
A régészeti adatgyűjtés eredménye
M=1:5 000



Répcelaki Közös Önkormányzati Hivatal
Répcelak

Jegyzőkönyvi kivonat

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. december 12-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

214/2024.(XII.12.) számú határozat

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselőtestülete kiegészíti a 159/2024.(X.30.) számú határozatát, mely egységes szerkezetben a következő:

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Répcelak város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2017.(XII.13.) önkormányzati rendeletének módosítása során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján az államigazgatási szervektől beérkezett véleményeket megismerte és elfogadja, mely alapján nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

Határidő: azonnal

Felelős: Szabó József polgármester
dr. Kiss Julianna jegyző

Répcelak, 2024. december 20.


dr. Kiss Julianna
jegyző

