

# Megyehíd község

Helyi építési szabályzat módosítása  
4. sz. módosítás

Egyszerűsített eljárás  
Véleményezési tervdokumentáció

**Megrendelő:**



**Megyehíd Község Önkormányzata**  
9754 Megyehíd, Dózsa György u. 10.

Tel.: +36 95/490-001  
Email: [ikervaronk@petecom.hu](mailto:ikervaronk@petecom.hu)

**Tervező:**

**AKCIÓTERV**  
**Mérnöki Iroda Kft**  
9730 Kőszeg, Bechtold István u. 7.

Tel: +3670/41-30-431  
Fax.: +3694/509-244  
E-mail: [modulor.gergye@t-online.hu](mailto:modulor.gergye@t-online.hu)

2018. április 23.

**Megyehíd**  
**KÖZSÉG**

Helyi építési szabályzatának módosítása

**Megbízó:** Megyehíd Község Önkormányzata  
9754 Megyehíd, Dózsa György u. 10.

**Generáltervező:** AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft.  
9730 Kőszeg, Bechtold I. utca 7.

Felelős tervező:

Gergye Péter  
TT/1 18-0204/2021

Energiagazd. tervező:

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

Tel.rend. vízi közmű

Tel. rend. energia közmű:

Ügyvezető igazgató:

Gergye Péter  
AKCIÓTERV KFT

## TARTALOMJEGYZÉK

### Megyehíd község helyi építési szabályzatának módosítása

#### Településfejlesztési döntés

#### Helyi építési szabályzat változásának leírása

##### I. Előzmények, kiindulási adatok

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai

##### II. Településfejlesztés, terület felhasználás

2. Falusias lakóterületek érintő változás
3. Közművesítés
4. Közlekedés
5. Tájrendezés, környezetalakítás, biológia aktivitás érték számítás
  - 5.1. Tájrendezés
  - 5.2. Környezetalakítás
  - 5.3. Biológia aktivitás érték számítás
6. Tűzvédelem
7. Örökségvédelmi fejezet

#### III. Szabályozási terv

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

Tervlapok:

SZ/M-10/2018. sz. Szabályozási Terv Belterület módosítása

M = 1 : 4 000

## **Településfejlesztési döntés**

---

Megyehíd Község Önkormányzata  
9754 Megyehíd, Dózsa u.2.

**Jegyzőkönyvi kivonat**  
**Megyehíd Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2017. május 25-i ülésének jegyzőkönyvéből**

**25/2017.(V.25.) számú képviselő-testületi határozat**

Település rendezési terv módosítása

Megyehíd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Megyehíd község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2010.(II.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását határozta el.

1. A Képviselő-testület a Megyehídi 107 és 120 hrsz-ú ingatlanokat érintően a rendezési tervet az alábbiak szerint módosítja:
  - a) mindkét ingatlan esetében a tetőhajlásszög 15-45 fokra történő kiterjesztése
  - b) mindkét ingatlan esetében szabadon álló beépítés kialakítása
  - c) a 107 hrsz-ú ingatlan esetében a beépítési százalék növelése
  - d) új (és meglévő) épület esetén a 16 ill. 18m-ben maximalizált utcai homlokzathossz korlátjának eltörlése
2. A rendezési terv módosításának indoka:
  - a) A 120 hrsz-ú ingatlanon álló családi ház (a 127 hrsz-ú ingatlanon álló lakóépülethez hasonlóan) szabadon álló módon lett tervezve és engedélyezve, majd 2003-ban használatbavételi engedélyt kapott. A közeljövőben a tulajdonosok a házukat bővíteni szeretnék, de jelenleg oldalhatáros beépítési módhoz kellene igazodni, amely szerint kb. 30m-t kellene északnyugati irányban bővíteni.
  - b) A 107 hrsz-ú ingatlanon a jövőben nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet kívánnak folytatni. A nem nagyüzemi, de többféle tevékenység (terménytárolás, illetve fa-, és fémipari tevékenységek) végzéséhez szükséges épületek tekintetében előnyös lenne a nagyobb beépíthetőség (utcai homlokzathossz korlát nélkül), esztétikai és anyagi szempontból pedig hátrányos a magas tetőhajlásszög.
3. Partnerség egyeztetés:

A HÉSZ módosítása kapcsán lefolytatandó egyeztetési eljárásba partnerként államigazgatási szervek, a helyi lakosság, az érdekképviselői, a civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek kerülnek bevonásra.

Megyehíd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az egyeztetési eljárásban 15 napos közszemlével biztosítja a partnerségi egyeztetésben résztvevőknek a vélemények, javaslatok megtételének lehetőségét.

Az egyeztetésben résztvevők tájékoztatásának módja és eszközei: Megyehíd Község Önkormányzatának települési hirdetőtábláin valamint Megyehíd Község Önkormányzatának hivatalos honlapján történő közzététel és lakossági fórum.

A javaslatokat, véleményeket a véleményezési időszak alatt lehet benyújtani írásban Megyehíd Község Önkormányzata részére, melyek a HÉSZ módosításának ügyiratában kerülnek dokumentálásra.

Az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolása írásban történik, nyilvántartásukra a HÉSZ módosításának ügyiratában kerül sor. A Képviselő-testület - a beterjesztett javaslatok és vélemények figyelembevételével- döntést hoz a HÉSZ módosításáról.

Az elfogadott HÉSZ módosítást Megyehíd Község Önkormányzata hivatalos honlapján kell közzétesztetni.

4.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően a településrendezési eszközök módosítását a Képviselő-testület az AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft-nél megrendeli. A településrendezési terv módosításának költségét Nyul András Zoltán 9754 Megyehíd, Kossuth u.3.szám alatti lakos viseli.

Felelős: Süle Lajosné polgármester  
Határidő: azonnali

A jegyzőkönyvi kivonat hitelül:

Megyehíd, 2017. 06.16..



Rauchné Király Zsuzsanna  
jegyző

## Főépítési Feljegyzés!

Készült a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 3/C.§ adta felhatalmazás alapján -a 34/2017.(III.14.) önkormányzati döntés, mint Megyehíd község településfejlesztési döntése szerint -, településrendezési eszközeinek módosításához.

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, amelyet a 2009-ben elfogadott településfejlesztési koncepció és 2010-ben elfogadott településszerkezeti terv és szabályozási terv foglal magába.

A településfejlesztési koncepció, a településrendezési eszközök tartalmi felépítése a Kr. átmenti rendelkezései alapján 2018. december 31-ig alkalmazható, módosítható. A tartalmi felépítése készítésének időszakából adódóan nem egyezik a Kr. által új típusú településrendezési eszközök készítésére előírt metodikával.

A hatályos településszerkezeti terv nem kerül módosításra.

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

Az alátámasztó munkarészek – így a közműellátás, közlekedés, stb... - nem kerülnek módosításra, mivel a módosítás jellege a beépítettséget meghatározó építési övezeti előírások változásaként ezt nem kívánják meg.

Szombathely, 2018. március 21.



Kutnyánszky László  
önkormányzati főépítész



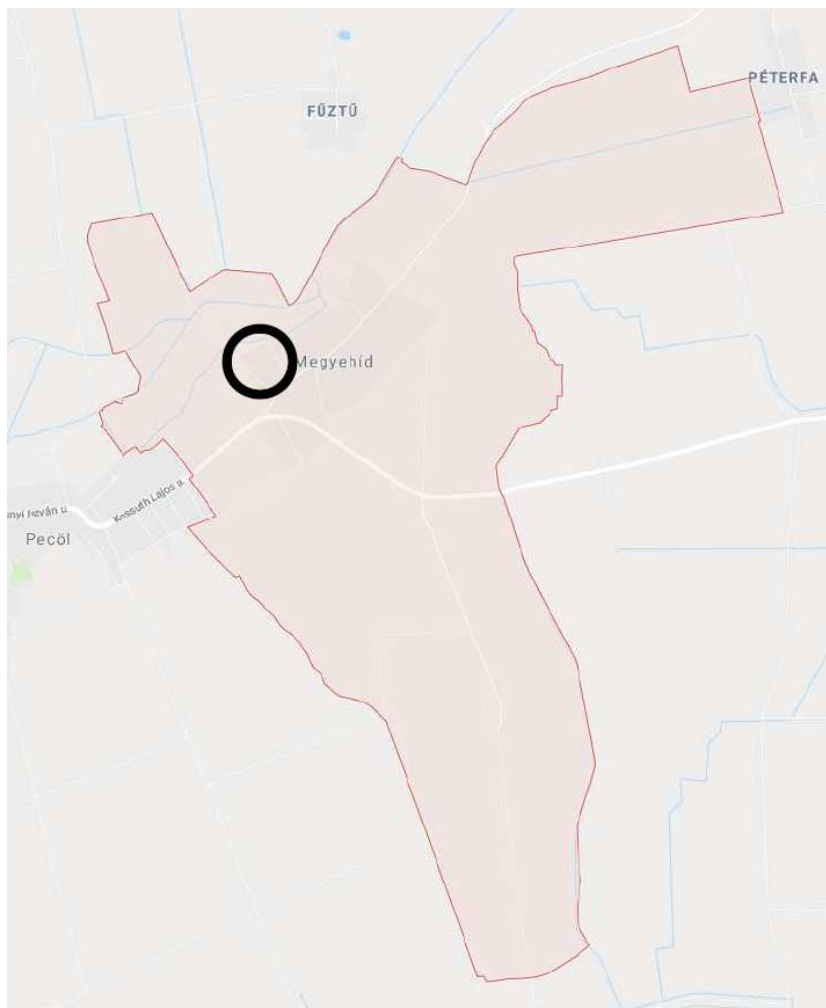
## Településszerkezeti terv módosításának leírása I.

### ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

#### 1.1. Tervi előzmények:

2017 nyarán kezdődött el Megyehíd község helyi építési szabályzatának módosítása.

A módosítást a képviselő-testület 25/2017.(V.25.) számú településfejlesztési döntése tette szükségessé. A változtatás a korábbi elaprózódott ingatlanok összevonásával keletkezett 107, 120 hrsz ingatlanok fejlesztése teszi szükségessé. A cél a kialakult falusias lakóterületen a meglévő és megvalósítás alatt lévő gazdasági célú fejlesztések további bővítésének biztosítása és egy helyen való koncentrálása.



Tervezési terület pozíciója

## 1.2. Hatályos rendezési tervek:

2017. nyarán Megyehíd Község Képviselő-testülete településfejlesztési döntésben rendelkezett arról, hogy a Megyehídi 107 és 120 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában:

- a. a tetőhajlásszög 15-45 fokra kiterjeszthető lenne gazdasági építmények esetében, erre több település esetében is volt példa a közelmúltban.
- b. A 120 és 107 hrsz ingatlanok esetében lesz lehetőség szabadonálló beépítés kialakítására.
- c. A beépítési százalék növelése a 107 hrsz esetében 40 %-ra.

A település önkormányzata a jelzett területen tervezett beruházást támogatja a helyileg kialakult és falusias lakóterülettel is összhangban lévő tevékenység fejlesztése érdekében. A településen ezen kívül kevés munkahely teremtő és adófizető vállalkozás található, ezért fejlesztése kiemelt feladat.

A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja szerinti tárgyalásos eljárás lefolytatását határozta el.

### Megyehíd községre készült és ma is érvényben lévő rendezési tervek:

- Megyehíd településfejlesztési koncepciója 10/2009.(III.4.) sz. határozattal elfogadva.
- Településszerkezeti tervet a 8/2010. (II.10.) számú határozattal fogadták el.
- A helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 3/2010.(II.22.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá, ezt módosították a 8/2012.(XI.27.) és a 9/2016.(XII.13.) önkormányzati rendeletekkel.

Megyehíd község Önkormányzati Képviselő-testületének településfejlesztési döntést hozott a hatályban lévő rendezési terv módosításának tekintetében:

25/2017.(V.25.) számú határozattal elfogadva.

A hatályos rendezési tervek már figyelembe vették a magasabb szintű területrendezési terveket és azokra vonatkozóan a megfelelés igazolását. A tervezési terület kialakult belterületen helyezkedik el.

## 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

Megyehíd község településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési területét érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezetek, elképzelések:

Az **Országos Területrendezési Terv** (2003. XXVI. Tv.) előírásainak való megfelelést a településrendezési terv módosításában vizsgáltuk. A tervezési terület mezőgazdasági hasznosításának akadálya nincsen a magasabb szintű területrendezési tervek alapján.

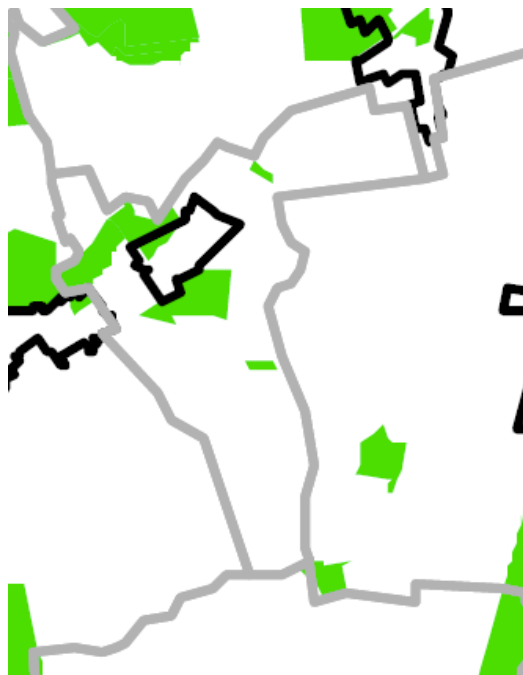
**a. Az Ország Szerkezeti Terve**



A térségi szerkezeti terv alapján a község a vegyes területfelhasználású térségbe tartozik.

**b. Országos Ökológiai hálózat övezete**

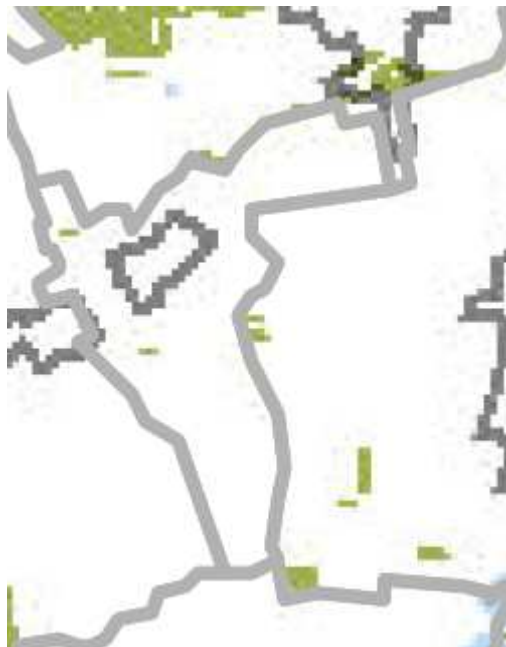
A tervezési területet nem érinti az országos ökológiai hálózat övezetének területe.



**OTrT 3/1. sz. melléklete Országos Ökológiai hálózat övezete**

**c) Kiváló termelőhelyi adottságú erdőterület övezete**

A tervezési területet nem érinti a kiváló termelőhelyi adottságú erdőterület övezete.



**OTrT 3/4. sz. melléklete - Kiváló termelőhelyi adottságú erdőterület övezete**

**d. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (Hatályos 2015. január 1-től)**

A belterületen lévő tervezési területet nem érinti a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.



**OTrT 3/5. sz. melléklete - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (Hatályos 2015. január 1-től)**

**e. Országos vízminőség-védelmi terület övezete**

A település területét nem érinti az OTrT országos vízminőség-védelmi terület övezet területe.

Országos Területrendezési Terv 3/7. sz. melléklet - Országos vízminőség-védelmi terület övezete

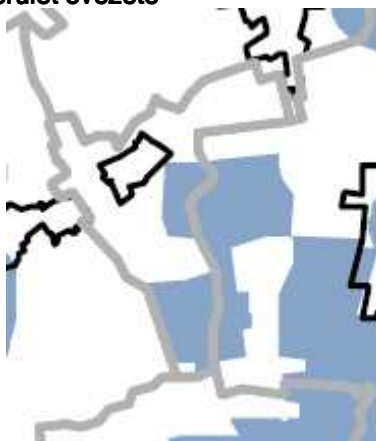
**f. Nagyvízi meder övezete**



OTrT - 3/8. számú melléklet - Nagyvízi meder övezete

A tervezési terület nem érinti a térségi övezet területét.

**g) Országos vízminőség-védelmi terület övezete**



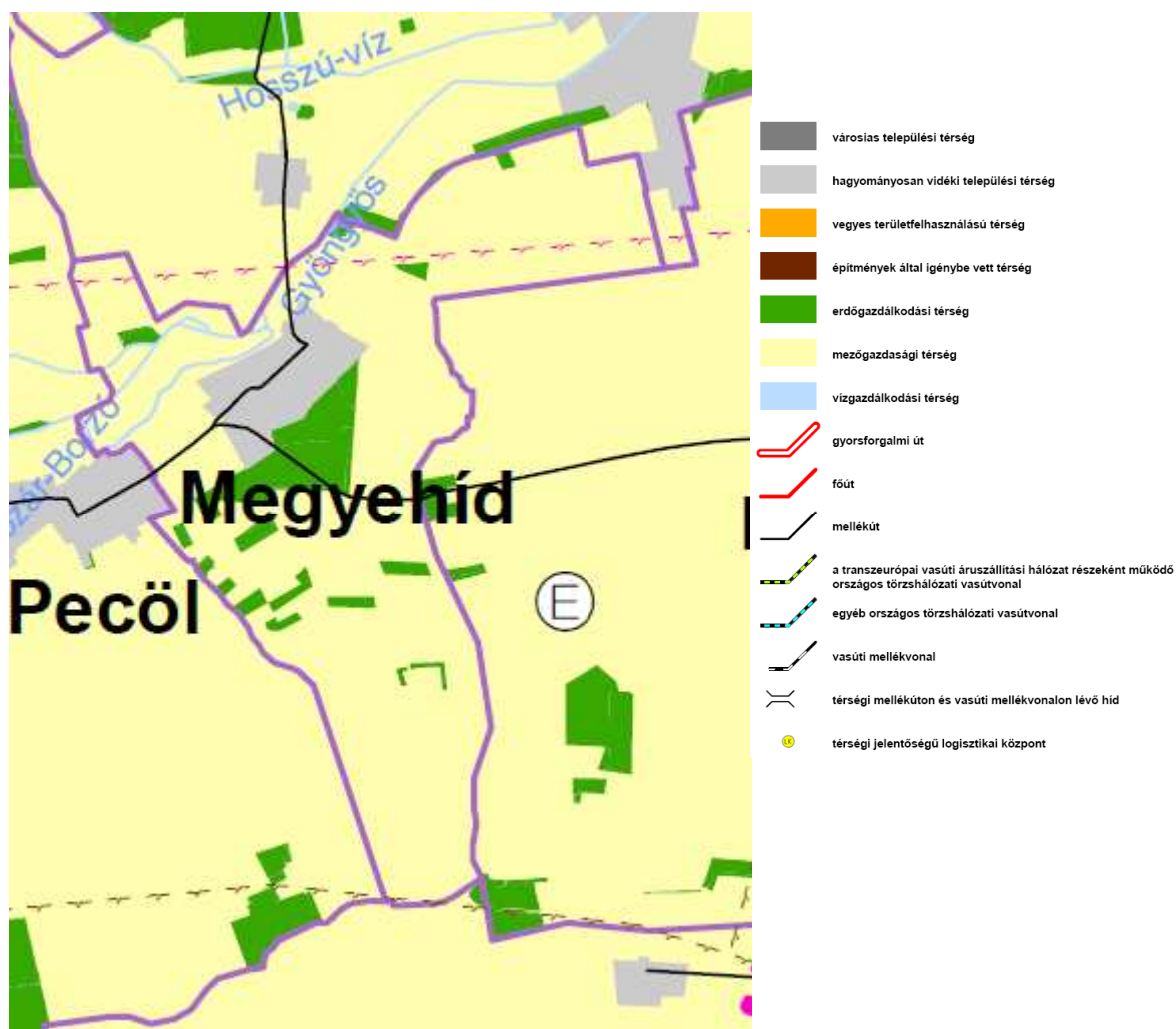
OTrT - 3/9. számú melléklet - Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A tervezési terület nem érinti a térségi övezet területét.

**1.4. ) Vas megyei Területrendezési terv**

**Vas megye területrendezési terve** (PESTTERV, 2010. november 26-án elfogadva) szerinti térségi övezetek lehatárolását a 2013-ban elfogadott rendezési tervek tartalmazzák. A tervezési területeket az övezetek területei hátrányosan nem érintik.

**A) Területrendezési tervlap**



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

A tervezési területeket a Vas megyei területrendezési terv hagyományos vidéki települési térségként tüntette fel. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A tervezési terület kialakult belterületen, kialakult falusias lakókörnyezetben és ennek megfelelő építési övezetben fekszik. A településszerkezeti terv változtatásra nem került.

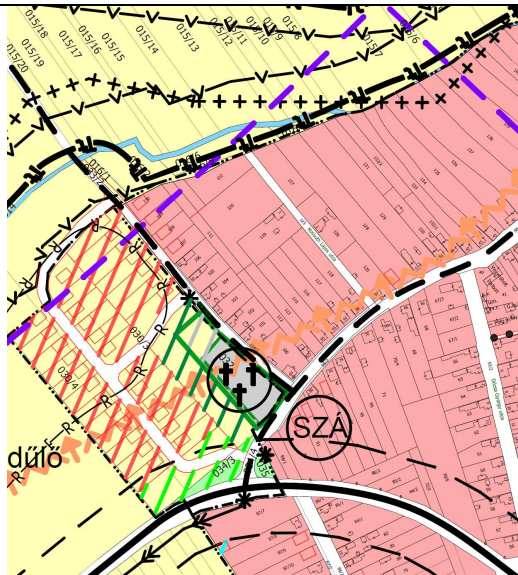
## II. Településfejlesztés, területfelhasználás

### 2. Falusias lakóterületek érintő változás

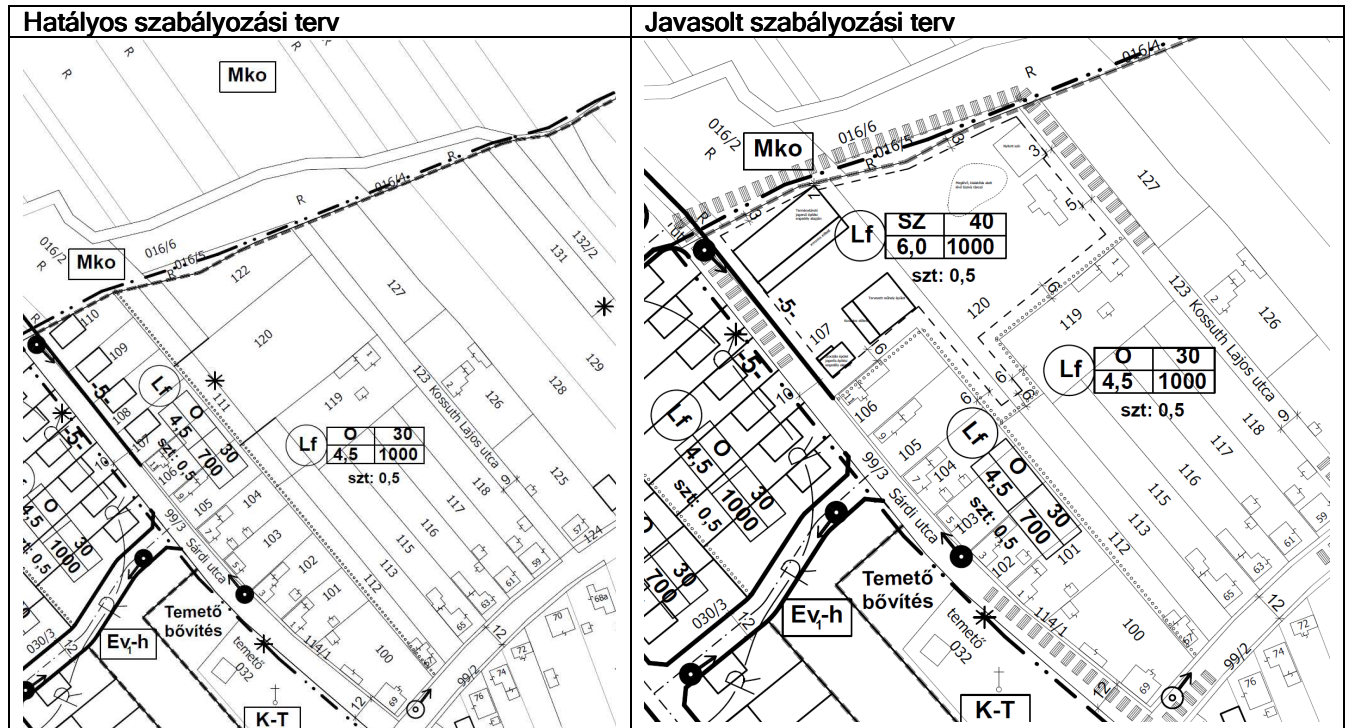
A változtatás célja a település egyik meghatározó vállalkozásának a fejlesztésének segítése és a meglévő területek hasznosításának optimalizálása. Az érintett helyrajzi számok a Kossuth Lajos utca felől elhelyezkedő 120 hrsz és a Sárdi utca felőli 107 hrsz. A 2010-ben elfogadott rendezési terv alaptérképe a telekösszevonások következtében jelentősen megváltozott. A korábbi elaprózódott területek összevonásra kerültek. A Sárdi utca felől - a 107 hrsz-en két épület is jogerős építési engedéllyel rendelkezik: egy terménytároló és egy szociális blokk. A Kossuth utca felől a tulajdonos részére lakóépület létesült, továbbá egy nagy méretű szin is található. Itt az udvarban egy tűzvíz tározó is kialakítás alatt áll. A cél a mezőgazdasági és építőipari vállalkozást is folytató tevékenységek bővítéséhez műhely építése. Cél a korábbi oldalhatáros beépítés helyett a két ingatlant magába foglalóan új építési övezet kialakítása szabadon álló beépítési móddal. Az építménymagasságot a gazdasági célú építmények megvalósíthatósága érdekében 4,5 m helyett 6,0 m-ben kívánják meghatározni.

Mivel a területek összevonása során kialakult egységes telephelyek folyamatos fejlesztése zajlik és további területi bővítésre már nincsen mód, kérelmezik a beépítettség mértékének 30 %-ról 40 %-ra való felemelését. Ezt az is alátámasztja, hogy a meglévő és építés alatt álló építmények egy szerves egységet képeznek. A belterület határ és a sajátos jogszabályi előírások miatt a terület észak felé bővíteni nem tud, itt ugyanis ökológia hálózathoz tartozó földrészletek már nem vonhatók beépítésre szánt területbe. A kialakult funkciók a lakókörnyezet nem zavarják, viszont az egységes használatot elősegítenék. A községben más hasonló adottságú terület nem áll rendelkezésre egy újabb telephely kialakítására. A fejlesztést a képviselő-testület munkahely teremtő beruházásként, illetve helyi adó bevétel gyanánt is támogatta. A községben nem található más hasonló méretű vállalkozás, így annak fejlesztését 2010-től is támogatta.

Hatályos és változatlan településszerkezeti terv







A HÉSZ 14. § (3) bekezdése esetében az építménymagasság úgy kerül változásra a 107 és 120 hrsz ingatlant érintő építési övezetben a lakóépület esetében 4,5 m helyett 6,0 m-ben kerül meghatározásra.

Megyehíd Község Önkormányzati Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat 13. § (4) bekezdését: módosítja: „(4) A lakóterületen főépületként létesülő utcavonali épület csak magas tetős épület létesíthető 35-45° közötti tető hajlásszöggel.”

A változtatás célja a település fejlődésének és új építészeti formák kialakításának az elősegítése. A korábban előírt legalább 35-45 fokos tetőhajlásszög sem nyújtott garanciát a mediterrán építészethez sorolható lakóház típusok megjelenése ellen. A jogszabályi környezet változása miatt ezeket a jövőben településképi rendeletben lehet és kell majd szabályozni. A település arculati kézikönyve elkészült. A korábban előírt hajlásszög esetén ormóttan tetőidom és nagyon magas gerincmagasság alakulhatott volna ki tároló csarnok épületek létesítése során.

A változás érinti a gazdasági célú csarnokszerkezetek kialakítását is, amelyek a falusias lakóterületen is elhelyezhetők. A korábbi merev szabályozás által nagyobb fesztávolságú csarnok épület 35 foknál kisebb tetőhajlásszöggel nem létesülhetett volna, miközben a relatív meredek tető a beruházás költségét jelentősen növeli és a gazdaságilag elmaradott térségben a beruházásokat visszaveti.

A változást követően a 107 és 120 hrsz magába foglaló Lf-SZ-40-6,0-1000 jelű építési övezetbe sorolt telektömbök területek kivételével kell alkalmazni a tetőhajlásszög kialakításra vonatkozó előírást.



### **3. Közművesítés**

A település hatályos szerkezeti tervvel rendelkezik, amelynek kiegészítésére és változtatására nem kerül sor.

Az építési övezeti előírások módosítása a közműellátást nem érinti.

### **4. Közlekedés**

A tervezési területre vonatkoztatva sem a településszerkezeti terv, sem ahhoz kapcsolódóan a közlekedési kapcsolatok rendszere nem változik. Az építési övezeti előírások módosulása a helyi építési szabályzat kiegészítésével párhuzamosan nem eredményez a közlekedési területekben változást. A tervezési területen belül fekvő 107 és 120 hrsz ingatlan megközelítése már kiépített helyi önkormányzati utakról biztosítható : Sárdi utca és Kossuth Lajos utca.

## **5. Tájrendezés, környezetalakítás, biológia aktivitás érték számítás**

### **5.1. Tájrendezés**

A tervezett változások sem mezőgazdasági használatban lévő, sem erdőterületű földrészeket nem érintenek. A változtatás célja a meglévő beépítésre szánt, falusias lakóterületként építési övezeti előírásának módosítása a meglévő és folyamatosan fejlődő telephely, terület bővítése érdekében.

### **5.2. Környezetalakítás**

A környezetvédelmi előírások nem változtak, így az alátámasztó munkarészekben változást nem kellett végrehajtani.

#### ***Talajvédelem***

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj talajvédelmi hatóság által meghatározott talajvédelmi járulék megfizetése mellett lehet beruházással nem érintett területeken felhasználni.

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

### **Levegőtisztaság védelem**

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

### **Zaj- és rezgésvédelem**

Jelentős zajterhelést kibocsátó ipari üzem a módosításokkal érintett területek közelében nem található.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 427/2015. (XII. 23.) korm. rendeletet kell figyelembe venni.

### **Felszíni és felszín alatti vizek**

A módosításra kerülő területek felszíni vízfolyást nem érintenek.

A változtatások az érintett területek felszíni vízfolyási viszonyait jelentősen nem befolyásolják, amennyiben betartják a hatályos előírásokat.

A tervezési terület nem érinti a településszerkezeti terv alapján ábrázolt hidrogeológiai védőterületet. A 123/1997 (VII. 8.) Korm. rendelet 5. számú melléklete szerinti, övezeteken belüli korlátozásokat és tilalmakat a hidrogeológiai védőterületen belül biztosítani kell.

## **5.3. Biológia aktivitás érték számítás**

Az Étv. 8. § (2) b. szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitási értéke, az átminősítés előtti aktivitási értékhez képest nem csökkenthet.” A tervezési területek korábban is beépítésre szánt területek voltak, így a számítás elvégzését nem kellett elvégezni.

## **6. Tűzvédelem**

### **Osztályba sorolás**

A település a Kat. végrehajtásáról szóló 243/2011.(XI.10.) korm. rendelet 22.§-a szerint elvégzett kockázatbecslés alapján Megyehíd, község a III. Katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

A tervezési területen veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, vagy küszöbérték alatti üzem nem működik.

Az 54/2014.(XII.05.) BM rendeletben (továbbiakban: OTSZ) 6.§ (3) bekezdése alapján biztosítani kell az építmény környezetében a kijutáshoz, az építmény elhagyásához szükséges és alkalmas területet.

Az OTSZ 6.§ (5) bekezdése alapján –a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmény akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel, az építmény környezetében és az építményen belül a rendeltetésnek megfelelő oltóanyag-ellátást, továbbá a kockázattól függően az építmény környezetében a tűzoltó gépjárművek, technikai eszközök működéséhez, működtetéséhez szükséges és igénybe vehető területet.

#### Tűzivíz ellátás

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

#### Tűztávolság

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

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait a 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Az OTSZ 17-18.§-a szabályozza a tűz áttérjedésének megakadályozására az épületek közötti minimális betartandó tűztávolságot.

#### Tűz kár elhárítás

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

Sárváron és Szombathelyen hivatásos tűzoltóság található kb. 12 km és 20 km távolságban. Vonulási idő kb. 15-30 perc. A tűzoltási felvonulási út vonatkozásában az OTSZ 428-435.§-ában foglaltakat meg kell tartani.

#### Riasztás

A tűzjelzés telefonon történik.

## **7. Örökségvédelem**

A település örökségvédelmi hatástanulmánya a 2010-ban elfogadott rendezési tervvel egyetemben elkészült, a szerkezeti terv és helyi építési szabályzat szükséges kiegészítése mellett.

A tervezési területeken országos vagy helyileg védett építmény, objektum, terület nincsen.

A tervezési területen ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nincsen, attól nyugatra a Rétre dűlő; (telep) R, Bv, LT 055/16-28.: Hrsz: 029., 030/1-4. ingatlanokat érintően található.

## Helyi építési szabályzat módosítása

**1.) Eltérés a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 25.§ meghatározott országos településrendezési és építési követelményektől**

A beépítésre szánt területek, így a falusias lakóterületek építési használatának megengedett felső határértékeit az OTÉK 25. § (1) bekezdése szabályozza.

Megyehíd község esetében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos normaszövegét kell alkalmazni, mivel helyi építési szabályzata korábban készült. A 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK a falusias lakóterületek esetében legfeljebb 30 %-ban rögzíti a falusias lakóterületek beépítésének legnagyobb mértékét. A tervezés alá vont területen Lf jelű építési övezetben jelenleg a 30 %-os beépítettség él. A 107 és 120 hrsz ingatlanokat érintő falusias lakóterületi építési övezet esetében az önkormányzat a beépítési intenzitás 30 %-ról 40 %-ra való felemelését tervezi.

Az időközben megvalósult telekosztások révén az építési övezet területe - a korábbi apró telkek egyesítésével a lehetőség határán növelésre került. A meglévő út és kialakult lakótelkek és beépítések, a külterületen lévő külön jogszabály szerinti ökológia hálózat övezete alapján a 107 és 120 hrsz ingatlanok területe már nem növelhető.

A képviselő-testület a 25/2017.(V.25.) számú határozataiban a beépítési intenzitás növelését támogatta, helyt adva az erre irányuló lakossági kérelemnek.

A beépítési % 30 %-ról 40 %-ra való növelése figyelembe veszi a helyi sajátosságokat és a terület jellegét. Az Lf jelű építési övezet csak a település belterületének 107 és 120 hrsz ingatlanát érinti. Itt jogerős építési engedély alapján terménytároló és szociális épület építése van folyamatban. Az újabb műhely épület és egyéb épületek létesítése érdekében szükséges a beépítettség mértékének 30 %-ról 40 %-ra való felemelése.

A telkek területe a kialakult környező telkek és beépítések alapján már nem növelhető.

A fejlesztés révén a település legjelentősebb vállalkozásának helyben történő fejlesztése megtörténhetne. Újabb telephely létesítése a tevékenységek szétaprózódása, a telephelyek számának növekedése és térbeli széttagolása, a többlet infrastruktúra miatt nem kivitelezhető és a település által sem támogatott.

A telephelyek koncentrált, a környezetét nem zavaró elrendezése viszont kedvező a település egyéb lakóterületei fejlesztése érdekében is.

Az önkormányzat a beépítés intenzitás emelésével a letelepedést kívánja elősegíteni ezen területen is, kihasználva a meglévő közműkapcsolatokat is. A 10 %-al megnövelt beépítettség nem veszélyezteti a környező lakóterületek használatát és nem eredményezi annak túlépítettségét sem is, szemben egy gazdasági terület 50-60 %-os beépítettségével. Mindazonáltal a falusias lakóterület környezetvédelmi normái szigorúbbak a gazdasági célú területek előírásainál.

A falusias lakóterület 107 és 120 hrsz ingatlant érintő változása közérdeket nem sért.

A változtatással teljesülnek az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények.

**Megyehíd Község Önkormányzata**

9756 Megyehíd, Kossuth u. 47.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Megyehíd község Képviselő-testületének 2018. ....-ai ülésére**  
**Megyehíd község Képviselő Testületének Megyehíd község Szabályozási**  
**Tervének és**  
**Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról**

Megyehíd község Képviselő-testülete módosítja helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet.

- 1.§** A HÉSZ 13. § (4) bekezdése módosításra kerül annak érdekében, hogy gazdasági célú épület a korábbi szabályozástól eltérően 35-45 fokos tetőtől eltérő alacsonyabb hajlásszöggel is megvalósítható legyen. Az OTÉK-tól eltérő magasabb beépítési intenzitást a rendelet az állami főépítész hozzájárulása esetén alkalmazhatja.
- 2.§** Kiegészítésre kerül a 14.§ (3) bekezdése a 107 és 120 hrsz ingatlanok esetében megalkotásra kerülő új építési övezeti szabályokkal.
- 3.§** Módosításra kerül a HÉSZ 1. melléklete - a belterület szabályozási tervlap a Sárdi utca-Kossuth Lajos utca által közrefogott tömbterület vonatkozásában a tervezési területeket érintően.
- 4.§** A hatálybaléptetés rendelkezéseit tartalmazza.

A változásokat és új szövegrészt dőlttel szedett szakaszok jelölik.

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

Megyehíd, 2018.

(: Süle Lajosné:)  
polgármester

(: Rauchné Király Zsuzsanna :)  
jegyző

**Megyehíd Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.....2018.(.....) önkormányzati rendelete**

**a**

**Helyi Építési Szabályzat  
és szabályozási terv Megyehíd település közigazgatási területére  
3/2010.(II.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**-tervezet-**

Megyehíd Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a (2) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

**1.§**

Megyehíd Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv Megyehíd település közigazgatási területére 3/2010.(II.22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 13. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) A lakóterületen főépületként létesülő utcavonali épület csak magastetős épület létesíthető 35-45° közötti tető hajlásszöggel, kivéve a 107 és 120 hrsz ingatlanokat magába foglaló Lf-SZ-40-6.0-1000 jelű építési övezetbe sorolt telektömbök területét.”*

**2.§**

A Rendelet 14. § (3) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

d)

- da) beépítési mód: szabadonálló
- db) maximális építménymagasság 6,0 m
- dc) kialakítható minimális telekterület mérete: 1000 m<sup>2</sup>
- dd) minimális telekszélesség új teleknél 16 m, kialakult teleknél a kialakult szélesség
- de) maximális beépítettség 40 %
- df) minimális zöldfelület 40 %
- dg) szintterület sűrűség telekre 0,5

**3.§**

A Rendelet 1. melléklete helyébe ezen rendelet 1. melléklete lép.

**4.§**

**Záró rendelkezések**

(1) E rendelet 2018.....-én lép hatályba.

Megyehíd, 2018.....

**Süle Lajosné**  
polgármester

**Rauchné Király Zsuzsanna**  
jegyző

Kihirdetési záradék:

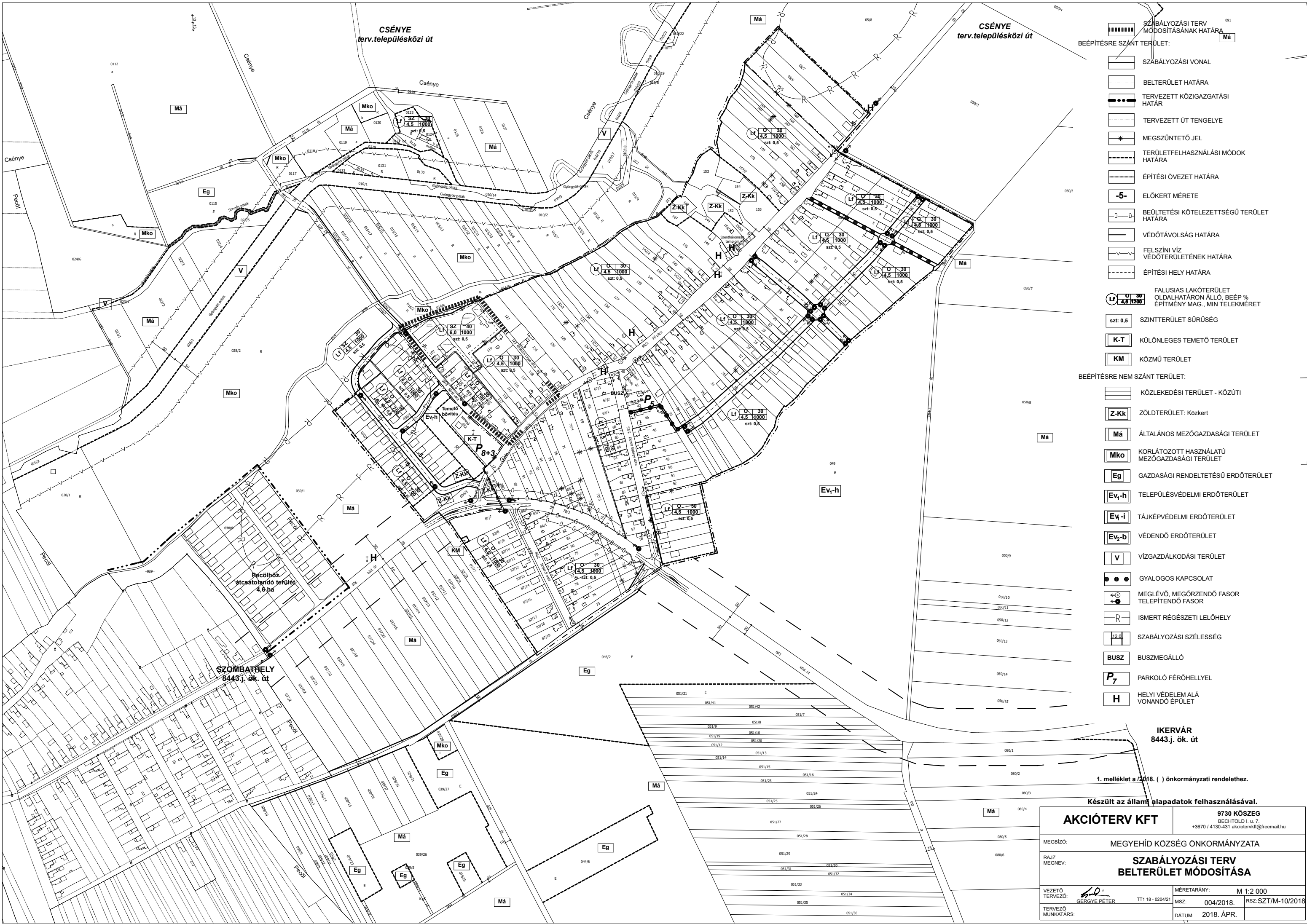
E rendeletet a képviselő-testület 2018. ....-i ülésén fogadta el, kihirdetve  
Megyehídon 2018.....-én.

Rauchné Király Zsuzsanna  
jegyző



1. melléklet a ..../2017. (. ... ) önkormányzati rendelethez

„Megyehíd község SZT/M-10/2018 .Szabályozási Terv Belterület  
M=1 : 2000; 004/2018 munkaszámon; 10. rajszámon.



- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:**
- SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁRA
  - ▬ SZABÁLYOZÁSI VONAL
  - - - - - BELTERÜLET HATÁRA
  - TERVEZETT KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
  - - - - - TERVEZETT ÚT TENGELE
  - \* MEGSZÜNTETŐ JEL
  - - - - - TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK HATÁRA
  - ▬ ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
  - 5- ELŐKERT MÉRETE
  - ▬ BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
  - ▬ VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
  - ▬ FELSZÍNI VÍZ VÉDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA
  - ▬ ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
- FALUSIAS LAKÓTERÜLET**  
OLDALHATÁRON ÁLLÓ, BEÉP % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEKMÉRET
- sz: 0,5** SZINTTERÜLET SŰRÜSÉG
- K-T** KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET
- KM** KÖZMŰ TERÜLET
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:**
- ▬ KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚTI
  - Z-Kk** ZÖLDTERÜLET: Közkert
  - Má** ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
  - Mko** KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
  - Eg** GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET
  - Ev<sub>1</sub>-h** TELEPÜLÉSVÉDELMI ERDŐTERÜLET
  - Ev<sub>1</sub>-i** TÁJKÉPVÉDELMI ERDŐTERÜLET
  - Ev<sub>2</sub>-b** VÉDENDŐ ERDŐTERÜLET
  - V** VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
  - GYALOGOS KAPCSOLAT
  - ◀◀ ▶▶ TELEPÍTENDŐ FASOR
  - R** ISMERT RÉGÉSZETI LELOHÉLY
  - 12,0** SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
  - BUSZ** BUSZMEGÁLLÓ
  - P<sub>7</sub>** PARKOLÓ FÉRŐHELYEL
  - H** HELYI VÉDELEM ALÁ VONANDÓ ÉPÜLET

IKERVÁR  
8443.j. ök. út

1. melléklet a /2018. ( ) önkormányzati rendelethez.

Készült az állam alapadatok felhasználásával.

AKCIÓTERV KFT		9730 KÖSZEG BECHTOLD I. u. 7. +3670 / 4130-431 akciotervkft@freemail.hu	
MEGBÍZÓ:		MEGYEHÍD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
RAJZ MEGNEV:		SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET MÓDOSÍTÁSA	
VEZETŐ TERVEZŐ:		MÉRÉ TARÁNY: M 1:2 000	
GERGYE PÉTER		MSZ: 004/2018.	
TERVEZŐ MUNKATÁRS:		RSZ: SZT/M-10/2018	
		DÁTUM: 2018. ÁPR.	