

Telepítési tanulmányterv

Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz terület üdülőházas üdülőterületből
falusias lakóterületbe sorolása

Munkaközi tervezet 3.0



2025. november

Telepítési tanulmányterv

Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz terület üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolása

Előzmények:

- Mesterháza község Településfejlesztési koncepció
32/2004.(VIII.12.) sz. határozattal megállapítva.
- Mesterháza község Településszerkezeti terve /MODULOR Kft./ -
32/2006. (VIII.10.) számú határozattal lett elfogadva.
- Mesterháza község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata / MODULOR Kft./
6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelettel lett elfogadva, amelyet a 3/2011.(II.21.). és a
17/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletek módosítottak.

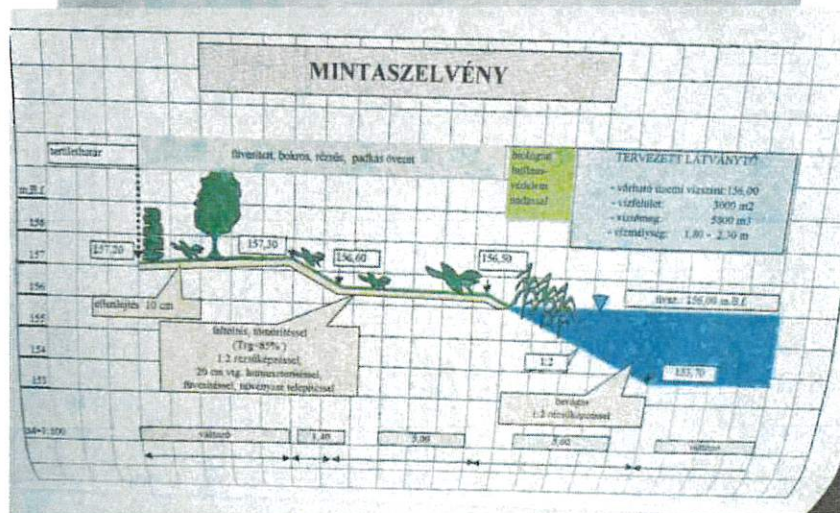
A 2006-os elképzelések szerint a községben az idegenforgalom lehetőségei közül csak a közeli Bük-fürdő termálturizmus és egyes településeken az átutazó turizmus a jelentős. A nagy lehetőségeket magába foglaló falusi turizmus, illetve a külföldiek 2000-es években megjelent ingatlan vásárlása jelentett opciót. Az átutazó idegenforgalomból elsősorban a 84-es út menti települések részesednek, de hasonlóan a Bükre vezető utak menti települések is profitálhatnak ebből a turisztikai szegmensből. A községben új szálláshelyek létesítésével számolt az akkori terv a Petőfi S. utca 15. szám alatt elkezdett panzió építkezésének befejezésével volt várható. Ezen túl a Petőfi Sándor utca Ny-i végén létesülő kemping és már meglévő látványtó lendítheti fel a turizmust. A 2006-os tervek szerint a látványtavat a lakókocsik és sátorverőhelyek veszik majd körbe, amelyhez vizes blokkok és játszótér kapcsolódik majd. Ekkor került a tótól délre, a jelenleg 94/6, 94/9, 94/10 hrsz ingatlanokon zöldterület kijelölésre. Ez egyébként jelenleg körülfásított terület és jól kapcsolódik a 94/2 hrsz ingatlanon lévő önkormányzati hivatal, orvosi rendelő, udvarán játszótér együtteshez.

A terület tulajdonosa most a 20 évvel ezelőtti kemping fejlesztés helyett a területet saját céljára családi ház építésre kívánja felhasználni és ezzel együtt a telektömbben lévő területek egységesen falusias lakóterületbe sorolandók. A kialakult telekhasználat során a terület bekerítése megtörtént. A tó jelenleg is privát célra szolgál és eszerint is van kialakítva saját belső sétányokkal, kiülőkkel, pihenő részekkel. A területen beépítésnem található. Egy lakókocsi került telepítésre a tó északkeleti oldalán.

A tó látványtóként létesült és a vízjogi létesítési tervét Kovács Imre készítette 2001. szeptemberében.

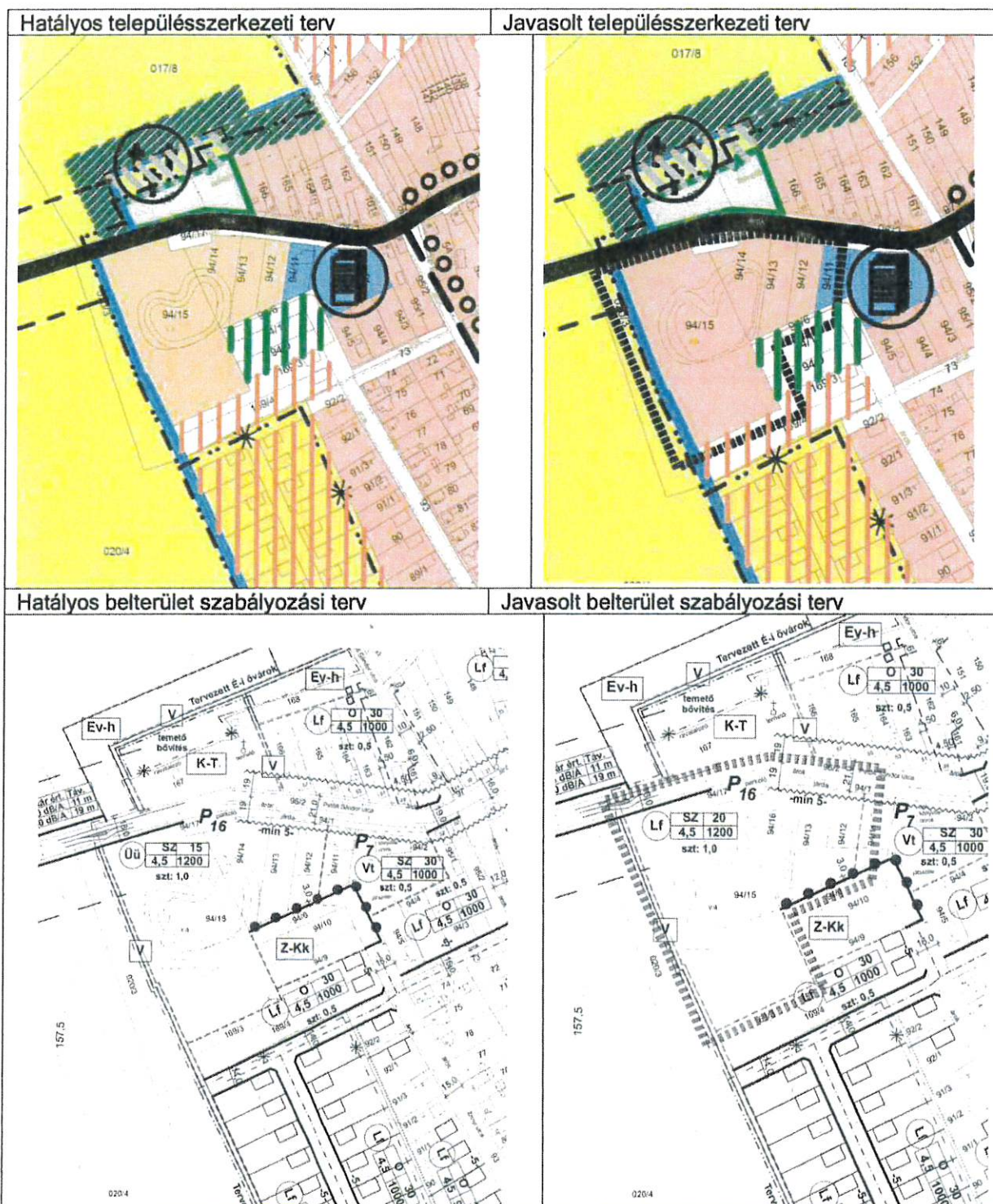
A tó adatai:

- vízfelület: ~156,00 mBf
- víztérfogat: 5800 m3
- vízfelület. 3000 m2
- rézsű hajlás 1:2
- padka. 5,00 m.



Részlet a látványtő 2001-es vízjogi engedélyezési terveiből

A látványtavat 2009. december 17-én a 27.4/633-2/2009. ügyiratszámú határozatban a tulajdonos számára halászati vízfelületté minősítették át.



A területfelhasználás változása:

→ Üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterület kerül kijelölésre 17.845 m² nagyságban a 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz ingatlanok területén

Helyi építési szabályzat változása:

Mesterháza Község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelet csak a tervezési területen tartalmaz üdülőházas üdülőterületet és annak megfelelő ÜÜ-SZ-15-4,5-1200 jelű építési övezeti előírást.

A területen elhelyezhető rendeltetések a HÉSZ 16.§-a alapján:

„(1) A területen olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülőkör hosszabb tartózkodására alkalmasak.

(2) Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.”

Az ÜÜ-SZ-15-4,5-1200 jelű építési övezetben:

- a beépítési mód szabadonálló;
- a beépítettség legnagyobb mértéke 15 %;
- a legnagyobb építménymagasság 4,5 m;
- a legkisebb telekméret 1200 m².

A hatályos HÉSZ 5. mellékletének előírása

Az Üdülőházas területre vonatkozó övezeti előírások

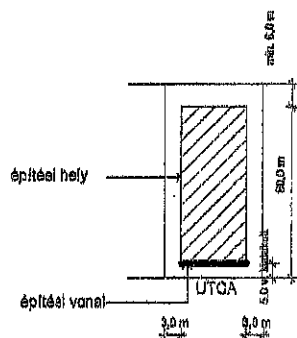
területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	Szintterület sűrűség telekre
ÜÜ	SZ	4,5	1200	20	15	40	1,0

Amennyiben a területen megszűnik az üdülőházas üdülőterület, akkor HÉSZ-ből törölni kell a vonatkozó építési övezeti előírásokat, mivel nem maradt szabályozandó terület, amelyre érvényesek lennének. Hatályát veszíti így a HÉSZ:

- 4.§ (2) bekezdés 4. és 4.1 pontjal,
- 16.§
- 17.§
- a HÉSZ 5. melléklete.

A településen jelenleg nincsen olyan falusias lakóterülethez tartozó építési övezet, amelyet a HÉSZ 6. melléklete szabadon álló beépítési mintalappal szabályoz. Javasoljuk a beépítési mintalap hatályon kívül helyezését és helyette az általános elő-, oldal- és hátsóker szabályozás alkalmazását. A beépítési mintalap szerint kötelező az 5 m előkert, illetve a beépítés az építési helyen belül maximum 60 m-ig terjedhet. A 94/15 és hrsz telek viszont a tó adottságát ki tudná

Lf építési övezet SZABDON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS



M= megengedett építménymagasság
Lakóépülettől különállóan épített önálló rendeltetési egység
a lakóháztól min 6,0m távolságban az építési helyen belül létesíthető!

Javasolt új építési övezeti előírás a falusias lakóterület kialakítása szerint.

2. melléklet

Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás kerül megalkotásra, amely nagyban hasonlít a korábbi üdülőházas üdülőterület építési övezeti előírására.

A javasolt építési övezeti jel. **Lf-SZ-20-4,5-1200** jelű építési övezeti előírást.

Az Lf-SZ-20-4,5-1200 jelű építési övezetben:

- a beépítési mód szabadonálló;
- a beépítettség legnagyobb mértéke 20 %;
- a legnagyobb építménymagasság 4,5 m;
- a legkisebb telekméret 1200 m².
- Építési hely országos előírások szerinti 5 m előkert és 6 m hátsóker, 3 m oldalkert megtartás, egyedi építési hely szabályozás nélkül.

A területen elhelyezhető rendeltetések:

„11.§ (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 méteres építménymagasságú lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál

(2) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- 1.telkenként max. 1 db lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel
- 2.mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
- 3.kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- 4.szálláshely szolgáltató épület
- 5.kézműipari építmény
- 6.helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- 7.sportépítmény.

A területeken a felsorolt rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát kiegészítő vagy kiszolgáló tároló (gépkocsi, tüzelő, szerszám), háztartási (nyárkonyha, fűtő, barkácsműhely), gazdasági (fészer, magtár, pajta, szén, kemence) épületek elhelyezhetők melléképületként.

(3) A lakóterületen az övezeti előírásnál nagyobb - legfeljebb 7,5 építménymagasságú - mező, erdőgazdasági épület is elhelyezhető, amennyiben az nem homlokvonalon utcaképet formáló épületként valósul meg."

„12.§ (5) Az Lf jelű övezetben az építési zónára előírt legkisebb telek területénél 50 %-ban nagyobb, s az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség legalább 75 %-ban kihasználásra kerül, a beépítést egynél több épületben kell megvalósítani.

(6) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani."

Ennek megfel

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	területfel- használás	beépítési mód	Maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szinterület sűrűség telekre
2.	Lf	O	4,5	900	Kialakult (új 18 m)	30	40	0,5
3.	Lf	O	4,5	1000	Kialakult (új 18 m)	30	40	0,5
4.	Lf	SZ	4,5	1200	Kialakult (új 18 m)	30	40	0,5

Közműellátás:

Villamosenergia ellátás

A tervezési területen a kiefeszültségű hálózat a Petőfi Sándor utcai légvezetékes vezetékkel kiépült. A 94/13 hrsz telekhez a villamosenergia ellátás lekötéssel megvalósult.

Gázellátás

1993-ban megépült a nagy-középnomású gázelosztó vezeték. A Tompaládonyt és Mesterházát ellátó 10bar-os nagyközép-nomású hálózat az Újkéri áradó állomásról üzemeltetett Újkér - Csepreg nagyközép-nomású gázelosztó rendszerre, Sajtoskál községnél csatlakozik, üzemeltetője ÉGÁZ Rt.

A nagy-középnomású gázvezeték Tompaládony község külterületén NA80 ac.-ból épült. A Tompaládony Hrsz 0110 úton éri el a körzeti gázfogadó és nyomásszabályozó állomást, mely Tompaládony belterületén, a Hrsz 159/2 telken létesült, KÖGÁZ KS-1-26C 10/3bar-os nyomásszabályozóval. A gázfogadó állomás Tompaládony, Hunyadi útról közelíthető meg.

1995-96 évben kiépült Tompaládony - Mesterháza 3 bar-os középnomású gerinchálózat, a Tompaládony - (Mesterháza) Zsira 8614 jelű összekötő út D-l oldalán, zöldfelületben, D90Pe80/G-SDR 11 méretben és minőségben.

A 94/12, 94/13 és 94/16 hrsz telkekhez a gázcsatlakozás kiépült.

Vízellátás

A település vízhálózata 1991. évben épült, szolgáltató VASIVÍZ RT. A község csatlakozik az Uralújfalu és környéke regionális hálózat Nemesládony - Tompaládony -Mesterháza rendszerre. A vízmű fogadótelepe (Hrsz 375/0.sz. telken), szivattyúgépházzal, a magastározó, 100 m³-es AQUAGLÓBUS-al (Hrsz 092/5 telken) Tompaládonyban van.

Mesterháza a Tompaládony - (Mesterháza) Zsira 8614 jelű összekötő út É-l oldali padkájában kiépített gerincvezetékéről csatlakozik. A külterületen a csatlakozó gerinc vezeték NA 150 KMPVC minőségű és méretű. A tervezési területre a vízellátás a Petőfi Sándor utcai hálózatról kialakítható.

Szennyvíz-elvezetés

A település szennyvíz-elvezető rendszerrel nem rendelkezik. A Bük térségében tíz olyan település van, ahol még nem épült ki a szennyvízcsatorna-hálózat. Az érintett falvak: Iklanberény Lócs, Mesterháza, Nemesládony, Sajtoskál, Simaság, Répceszentgyörgy, Tompaládony, Tormásliget és Tömörd. Ebből Mesterházán és Tompaládonyban a tervek elkészültek, a megvalósítás várat magára.

A vízszolgáltatást biztosító Soproni Vízmű Zrt. nyilatkozata szerint az önkormányzatok kérelmét a Belügyminisztérium elfogadta, így a keletkező szennyvizet a büki tisztítótelepre vezetik be majd, ha a rendszer kivitelezése megtörténik.

Csapadékvíz-elvezetés

A település csapadékvizeinek befogadója a Kis ér, helyi jelentőségű közcélú vízfolyás. A Kis ér a község belterületének déli határán húzódik. A csapadékvizeket nyílt árkos elvezető rendszer szállítja a befogadóig. A tervezési területről a Zrínyi Miklós utcai árokrendszer szállítja el a feleslegben maradó vizeket. A területet a Répce ártere nem érinti. A terület szívében egy ~2800 m² vízfelszínű tó jelenti, amely 2005. körül létesült. Előzménye, hogy a terület egykor zsombékos volt és itt helyezkedett el a

régi homokbánya. Ide gyűlt az É-i terület csapadéka, innen természetes vízfolyással éri el a Zrínyi u-i csapadék árkot.



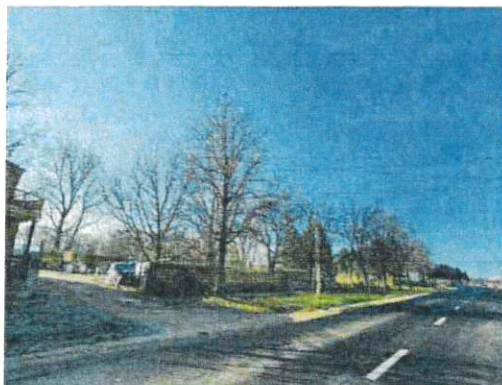
Közműellátás a tervezési terület környezetében (ekozmu.hu)

Közlekedés

A tervezési terület a 8614 jelű Cirák-Tompaládony összekötő út déli oldalán, lakott területen belül helyezkedik el. Itt található a 94/17 hrsz ingatlanon kialakított, murvás temető parkoló is.

A tervezési terület megközelítésére több kialakított kapu is szolgál, így a 94/16 hrsz felől, a 94/15 hrsz telek részére a 94/6 hrsz út felől - hátulról a Zrínyi utca irányából - is.

A telken belül a telekhasználathoz tartozó belső út, illetve a vízpartot lekövető sétány található.





Forgalom számlási adatok 8614 j. ök. út (kira.gov.hu)

Örökségvédelem

A tervezési területen ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely, műemlék, és helyi védett építmény sem található.

Természetvédelem

A 0286/26-27 hrsz tervezési területet nem érinti az ökológiai hálózat övezetei, az Őrségi Nemzeti Park területe, sem a Natura 2000 területek övezete. Helyi védett természeti emlék nem található rajta. A tervezett főúti nyomvonal megszüntetése érinti és kialakult természetes állapotában hagyja az ökológiai hálózat magterületének, az Őrségi Nemzeti Park területét is és érinti a Natura 2000 területek övezetét is.

A Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek érintettsége:

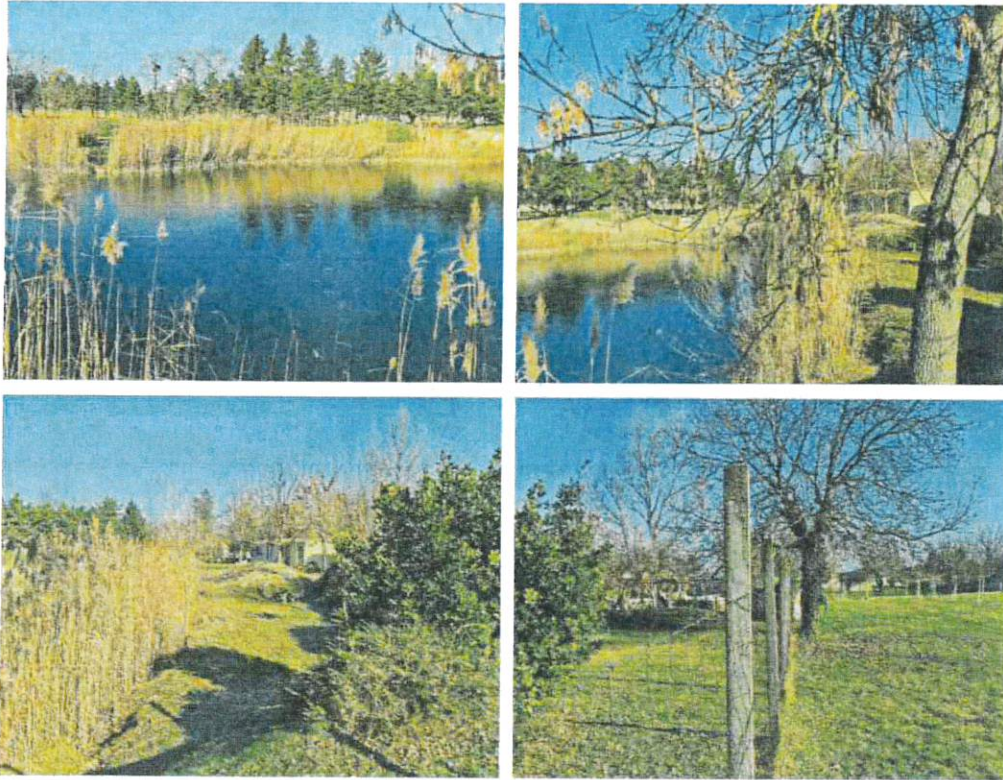
Térségi területfelhasználás	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett települési térségként,	
Ökológiai hálózat magterületének övezet	A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezet	A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezet	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti	

Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti Nem érinti	 Mesterháza Mesterháza településének területén
Tájképvédelmi terület övezete	A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti	 Mesterháza Mesterháza településének területén
Nagyvízi övezete meder	A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti	 Mesterháza Mesterháza településének területén

Fotó dokumentáció:







A 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz telkek fényképei

Örökségi értékek vizsgálata

Műemlék - nemzeti érték

A községben két műemlék található. Egyik ingatlan sem határos a tervezési területtel és nem érinti műemlék műemléki környezete a tervezési területet sem.

M III 7948 **Mesterháza**

Petőfi Sándor u. 9.

hrsz: 102/1(templom!); 102/2(park)

Lakások, irodák és könyvtár, volt Jekelfalussy-kastély, klasszicista, 1842. Belsőben részben átalakítva. Kertjében harangláb.

M III 10311 **Mesterháza**

Petőfi Sándor u. 22.

hrsz: 19

Lakóház, népi, 19. sz. vége.

Műemlék - helyi érték

Mesterháza Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete szabályoz a településképi védelmről. A 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz ingatlanok a településképvédelmi rendelet 2. melléklete alapján a „tó” meghatározó településrészbe lett lehatárolva. Tőle délre a közpark és a Zrínyi utca „új településrész” területéhez tartozik, a tőle keletre lévő kialakult beépítésű lakóterületek az „ófalv” településrész részei. A jelenleg üdülőházas üdülőterület falusias lakóterületbe sorolása érdemben nem befolyásolja a területen elhelyezhető építményeinek körét, mert az minden meghatározó településrészben ugyanazt a szabályt alkalmazza a TKR 11.§-14.§-ai alapján. Így a TKR-el teljes megfelelés biztosított. Eltérés a falusias lakóterületek esetében van, ahol csak 35-45 fokos tető létesíthető.

„8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények
11. §

12. § Az utcai és a közútról látható homlokzaton közmű csatlakozó- ill. mérő berendezés, klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílása és kültéri berendezései nem helyezhetők el.

(3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani.

13. § Az utcafásítás csak egységes megjelenést biztosító és a tájjelleghez igazodó 1. sz. Függelékben szereplő (őshonos) fajokkal valósítandó meg.

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

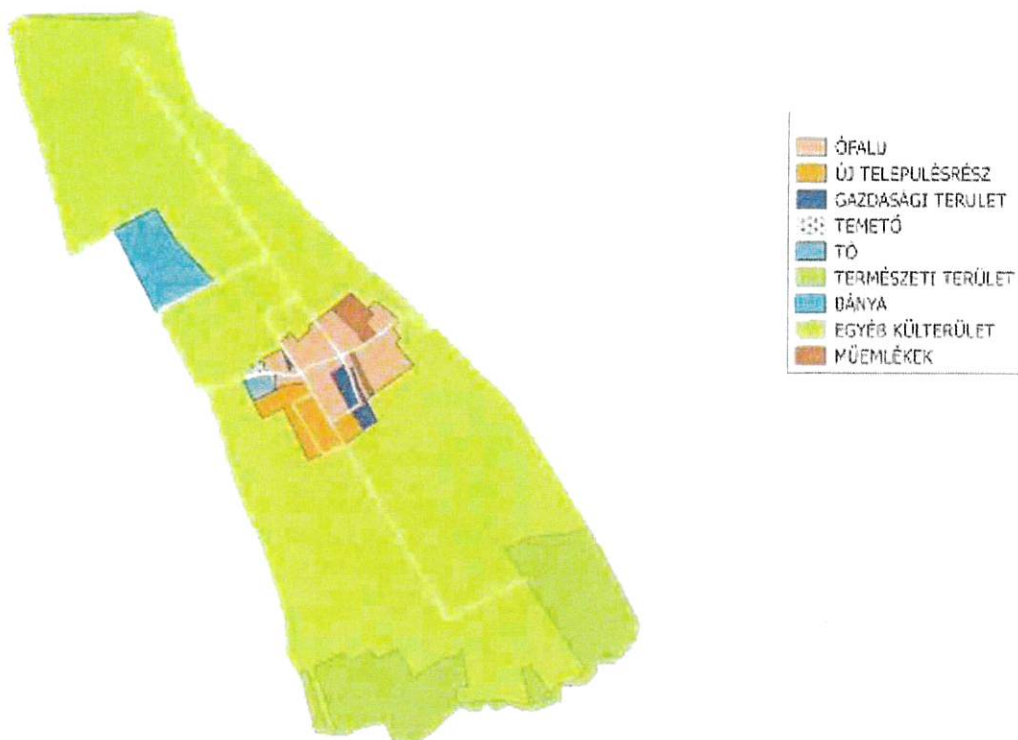
(2) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés is létesíthető 1,40-1,80 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,20-1,80 m közötti magassággal.

(3) Áttört kerítésnek faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel kell rendelkeznie, biztosítva a terület átszellőzését.

(4) A telken belül csak áttört kerítés létesíthető.

9. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

15. § Falusias lakóterületen csak magas tetős épület létesíthető 35°-45° közötti tető hajlásszöggel, mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények épületei kis hajlásszögű tetővel is kialakíthatók.”



TKR 2. melléklete

Régészeti örökség:

Mesterháza községben két ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely található a 2025. december 2-ai. adatszolgáltatás alapján.

A két lelőhely nem érinti a tervezési területet és annak környezetét sem.

Azonosító	TELEPÜLÉS	VÁRMEGYE	LSZAM	NEV	JELLEG	HRSZ
72943	Mesterháza	Vas	1	Laskod	nyilvántartott	050/1, 024, 052/2, 051, 054/11, 054/9, 054/10, 023/5, 030, 031/11, 047/46, 047/47
99491	Mesterháza	Vas	2	Felső-mező	nyilvántartott	08/12, 08/13, 08/21, 08/8



Régészeti lelőhelyek Mesterházán (2025. 12.02.)

Mesterháza, 2025. november

MEGJEGYZÉS
±0.00 = tervezett földszint, padlószint
- Helyszíni méréseket követően
- A tervetől eltérő csak a tervet készítő (k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület besorolásai

FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Üj jelű
üdülőházas üdülő területből)

Tervezési terület környezeti besorolásai

FALUSIAS LAKÓTERÜLET

TELEPÜLKÖZPONT VEGYES
TERÜLET

KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET

VÉDERDŐ TERÜLET

ZÖLDTERÜLET

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI
TERÜLET

Telekhatár

Javasolt telekhatár

Javasolt beépítés

Tervezési terület határa

Közművek

Villamos energia ellátás

Csapadékvíz-vezető csatorna

Gázvezeték

Vízvezeték

JELLENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK SZÉSZ-BEN SZABÁLYOZVA
(1) A területen olyan üdülőépületek, üdülőbarnok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastruktúrájuk elhelyezkedése alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek útnyomokban változó üdülő kör hosszabb tartózkodásra alkalmasak.
(2) Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.
Az építési övezeti jel: Üj-SZ-15-4-S-1200.

JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Az Üj lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás kerüli megalkodásra, amely nagyban hasonlít a korábbi üdülőházas üdülőterületi építési övezeti előírásra.
A javasolt építési övezeti jel: Üj-SZ-20-4-S-1200 jelű építési övezeti előírást.
Az Üj-SZ-20-4-S-1200 jelű építési övezetben:
→ a beépítési mód szabadon áll; → a beépítettség legnagyobb mértéke 20 %;
→ a legnagyobb építménymagasság 4,5 m;
→ a legkisebb telekterület 1200 m².
→ Építési hely országos előírások szerinti 5 m előkert és 6 m hátsóker, 3 m oldalkert megteremtése.
egyedi építési hely szabályozás nélkül

AKCIÓTERV KFT

9730 KÖSZEG, Bachtold tér 7. u. 7.
TEL.: +36 70/41 30 431

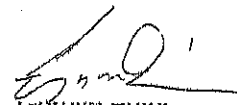
Rácz László

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16-ú területen
falusias lakóterületi szabályozása

MÉRETEK: M 1:5 000
MSZ. 003/2025. RSZ. 32/M-2025.





Gergely Reier
TT/1-18-0204
településtervező