

# MESTERHÁZA

## Településrendezési eszközök 3. számú módosítása

Egyszerűsített eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján  
Véleményezési tervdokumentáció

Megrendelő:



**Mesterháza Község Önkormányzata**

9662 Mesterháza, Petőfi u. 54.

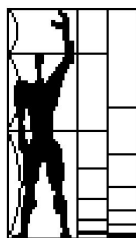
Email: polgarmester.mesterhaza@gmail.com

Közös Önkormányzati Hivatal:

9625 Bő Széchenyi u. 70. Tel.: +36 94 586 015

Email: jegyzo.bo@gmail.com

Tervező:



**MODULOR**

**Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft**

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244

+3670 / 41-30 431

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

2026. május 19.

**Mesterháza**  
KÖZSÉG

Településrendezési eszközök módosítása

**Megbízó:** **Mesterháza Község Önkormányzata**

9662 Mesterháza, Petőfi u. 54.

**Generáltervező:** **Modulor Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft**

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.



Felelős tervező:

Gergye Péter  
TT/1 18-0204



Lőrincz Imre  
IMPI KFT

Energiagazd. tervező:

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

Tel.rend. vízi közmű

Tel. rend. energia közmű:



Ügyvezető igazgató:

Gergye Péter  
MODULOR KFT



Önkormányzati főépítész

Kövi Lóránt

## TARTALOMJEGYZÉK

### Mesterháza község településrendezési eszközök 3. számú módosításához

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

#### I. Megalapozó vizsgálat

---

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

#### II. Alátámasztó javaslat

---

- 2.1. Mesterháza, különleges vadászház terület építési övezeti előírásának módosítása
- 2.2. Térségi övezetek által érintett területek lehatárolása
- 2.3. Helyi építési szabályzat jogharmonizációs célú módosítása
3. Közműellátás
4. Közlekedés
5. Tájrendezés
6. Környezetalakítása, természetvédelem
7. Környezetvédelem
8. Biológia aktivitás érték számítás
9. Tűzvédelem
10. Örökségvédelmi fejezet

#### Telepítési tanulmányterv

Jóváhagyó munkarészek

#### III. Településszerkezeti terv módosítása

#### IV. Helyi építési szabályzat módosítása

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

SZT-M/11. sz. Szabályozási Terv módosítása

M = 1 : 15 000

**Településfejlesztési döntés, főépítész feljegyzés,  
a várható környezeti hatás jelentőségének  
eldöntése tárgyú eljárás eljárási iratai**

---

Mesterháza község Önkormányzata

9662 Mesterháza, Petőfi u. 54.

### **Jegyzőkönyvi kivonat**

Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete

2026. január 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

### **2/2026.(I.26.) számú határozat**

Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 62/2025.(XII.15.) számú képviselő-testületi határozat, mint Mesterháza község 32/2006. (VIII.10.) számmal elfogadott településszerkezeti terv és a Mesterháza község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet elfogadó döntés során - Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 18/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatott partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett, Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását lezárja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Kmf.

Dohi Zsolt  
polgármester sk



Csajbi Livia  
jegyző sk

A kivonat hiteles:

Bő, 2026. február 2.



Mesterháza község Önkormányzata  
9662 Mesterháza, Petőfi u. 54.

### **Jegyzőkönyvi kivonat**

Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
2026. január 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

### **3/2026.(I.26.) számú határozat**

Mesterháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **Rácz László**, Harka, Nyéki utca 90. szám alatti lakos által benyújtott Mesterháza község közigazgatási területén a 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz ingatlanok üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolásának kérelmét támogatja és az ügyben az alábbi döntéseket hozza:

1. Mesterháza község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz ingatlanok üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolását. A változás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.
2. Mesterháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kérelem módosítás ügyében készült, a határozat melléklete szerinti főépítész feljegyzést elfogadja.
3. Mesterháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kijelenti, hogy a változás során a magasabb szintű jogszabályok átvezetése szükségessé válik:
  - a) mint a Településképvédelmi rendelet előírásainak törlése a HÉSZ-ből
  - b) 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország területrendezéséről (térsvégi övezetek lehatárolása)
  - c) Vas megyei területrendezési terv (térsvégi övezetek lehatárolása téradatok alapján)
  - d) a módosító rendelet előkészítése során az új loclex rendszer által az alaprendeletben jogszabályszerkesztési hibának minősített szakaszok is kijavításra kerüljenek.
  - e) A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének VA/ÁFI/93-1/2026. iktatószámú törvényességi felhívásában foglaltak szerinti feladat végrehajtása
4. A partnerségi egyeztetés során Mesterháza Község Önkormányzata a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvé-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 18/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint jár el.
5. Mesterháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kijelenti, hogy a településrendezési eszközök módosítása készítésének tervezési és egyéb költségei a kérelmező Rácz László harkai lakost terhelik az ügyben megkötendő településrendezési szerződésben foglaltak szerint.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal ill. folyamatos

Dohi Zsolt  
polgármester sk



Csajbi Livia  
jegyző sk

A kivonat hiteles:

Bő, 2026. február 2.



Csajbi Livia  
jegyző

## Főépítési Feljegyzés

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 59.§ (2) bekezdésében foglaltak, mint Mesterháza község településfejlesztési döntéséhez - településrendezési eszközeinek módosításához.

A község a 32/2006. (VIII.10.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti tervvel és a Mesterháza község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelettel rendelkezik. Jelen módosítás a sorban a 3. sorszámú.

A módosítással érintett területek a község külterületén helyezkednek el.

1. Mesterháza község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz ingatlanok üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolását. A változás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

A módosítás településfejlesztési céllal támogatandó, mivel a területen működő homokbánya rendezésre került és a korábban ide tervezett kemping egy tulajdonosváltás miatt már nem fog megvalósulni. A falu északi bejáratának egységes és rendezett telekhasználata érdeke a településnek is, ezért a módosítást szakmailag támogatom és előremutató fejlesztésnek tartom.

2. Mesterháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kijelenti, hogy a változás során a magasabb szintű jogszabályok átvezetése szükségessé válik:

a) mint a Településképvédelmi rendelet előírásainak törlése a HÉSZ-ből

b) 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország területrendezéséről (térsvégi övezetek lehatárolása)

c) Vas megyei területrendezési terv (térsvégi övezetek lehatárolása téradatok alapján)

d) a módosító rendelet előkészítése során az új lolex rendszer által az alaprendeletben jogszabályszerkesztési hibának minősített szakaszok is kijavításra kerüljenek.

e) A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének VA/ÁFI/93-1/2026. iktatószámú törvényességi felhívásában foglaltak szerinti feladat végrehajtása.

A hatályos településrendezési eszközök módosítására 2011-ben és 2017-ben került sor. Az időközbeni változások átvezetése, illetve a törvényességi felhívás alapján szükséges változások, a magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhang igazolása, a településkép-védelmi szabályoknak való megfelelés, a szabályozási tervlapok mellékletként való csatolása, stb... elősegíti a rendelet alkalmazhatóságát.

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

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



Mivel a szabályozási terv és a településszerkezeti terv módosítása együtt készül a szabályozási tervvel, így az alátámasztó munkarészeket közösen kel elkészíteni az akkor hatályos OTÉK 3.§ (3) bekezdése és a 4.§ (5) bekezdése alapján. A településszerkezeti tervhez a település sajátos helyi adottságainak hiányában nem kell az OTÉK 3.§ (4) bekezdése szerinti munkarészt készíteni.

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

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

*„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést a) a település önkormányzati főépítésze vagy*

*b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”*

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



**KIVONAT**

Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének a 2026. május 6-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**19/2026.(V.6.) számú határozat**

Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítása kapcsán, megállapítja, hogy a tervezési feladat a 3/2026. (I.26.) számú képviselő-testületi határozat alapján került meghatározásra.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében az önkormányzat megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé.

A választ adó Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Órségi NPI, Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály, Vas Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály - Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Vas Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1., Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Vas Vármegyei Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Mesterháza község jegyzője által adott vélemények alapján - nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését – a képviselő-testület **nem kívánja a környezeti vizsgálatot a településrendezési eszközök módosításához elkészíteni.**

**Megkeresés ellenére nem adott választ:**

Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Határidő: Azonnal

Felelős: polgármester

Mesterháza, 2026. május 6.

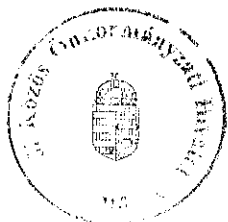
Dohi Zsolt sk.  
polgármester




Csajbi Livia sk.  
jegyző

A kivonat hiteles!

Bő, 2026. 05. 19.



  
Csajbi Livia  
jegyző



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE  
Kiadományozta: 2026.02.27 11:29 Dr. Engi Zsuzsanna  
Aláírta: 2026.02.27 11:20 Bányainé Budai Katalin

Dátum:  
„időbélyegző szerint”

Címzett  
iktatószáma:  
M/13-2/2026

Címzett ügyintézője:  
Hoffman Péter

Iktatószám:  
0397-062/2026

Ügyintéző:  
Molnár Viktória

Ügyintéző  
elérhetősége:  
[molnar.viktoria@nyudu.vizig.hu](mailto:molnar.viktoria@nyudu.vizig.hu)  
+36 94 521 245

**Tárgy:** Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése  
**Melléklet:-**

**Mesterháza Község Önkormányzata  
részére**

**Mesterháza**  
Petőfi u. 54.  
9662

**Tisztelt Cím!**

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatósághoz (Továbbiakban: Igazgatóság), érkezett „Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” tárgyú megkereséssel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. d) pontja a vízvédelmi és vízügyi hatóságot jelöli meg véleményező szervezetként a várható környezeti hatások eldöntését illetően. A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a vizek, vízi létesítmények kezelője, hatósági feladatokat nem lát el. A hatósági jogkör gyakorlója a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztálya.

Felszíni víztestek, illetve ingatlanok vonatában a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság az ingatlan-nyilvántartásban Mesterháza 022/2, 050/2 és 07 helyrajzi szám alatt felvett mederszakaszok, továbbá a Kis-ér (ABJ427) és Nagy-ér (ABV586) vízfolyások vagyongazdálkodója kizárólag. Az említett területek nem érintettek tárgyi átsorolással.

A meglévő tó üzemeltetése nem kapcsolódik az Igazgatóság kezelésében álló felszíni víztesthez.

A település belterületi csapadékvíz elvezetésében befogadóként másodlagosan érintett a Kis-ér (ABJ427).

Jelen eljárás egyenlőre az átsorolást célozza.

Amennyiben lakóingatlan fejlesztési projekt tervezett az adott területeken, úgy a belterületi csapadékvíz elvezető hálózat kapcsolódó bővítése hatósági vízjog engedélyezési eljáráshoz lesz kötve várhatóan.

A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek nem érintenek felszín alatti ivóvíz vízbázis védőterület vagy védőidomot, illetve nem érintik az országos vízminőség-védelmi terület övezetét sem.

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 10. pontja értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy a község településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Tájékoztatjuk, hogy az Igazgatóság a véleményezés során az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is eljár.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna  
osztályvezető



ORSZÁGOS VÍZÜGYI  
FŐIGAZGATÓSÁG

Dátum:  
2026. 02. 27.

**Tárgy: Mesterháza község - tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról**

Ügyiratszám:  
33066-0030/2026

**Dohi Zsolt úr**  
polgármester

Előadó:  
Kovács Magdolna

**Mesterháza Község Önkormányzata**

Melléklet: -

Mesterháza  
Petőfi u. 54.  
9662

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Mesterháza Község Önkormányzata M/13-2/2026. iktatószámú levelében kérte, hogy a településrendezési eszközeinek módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

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

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Mesterháza város esetében a Vas Vármegyei Kormányhivatal.

Tisztelettel:

Láng István



**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**  
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály  
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/17931-2/2026  
Ügyintéző: Czékus Miklós  
Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: M/13-2/2026.  
Ügyintézőjük: Hoffman Péter  
Melléklet: -

**Dohi Zsolt**

polgármester részére

**Mesterháza Község Polgármesteri Hivatala**

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Mesterháza Község településrendezési eszközeinek falusias lakóterületi átsorolás miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

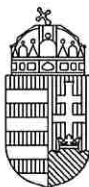
**Dr. Surján Orsolya**  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár



Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Elektronikusan aláírta:  
Moór Adrián  
2026.02.25 08:00:06



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dohi Zsolt**  
polgármester úr részére

**Mesterháza Község Önkormányzata**

Mesterháza  
Petőfi u. 54.  
9662

Iktatószám: VA/AF-NTO/00428-2/2026.

Ügyintéző: Németh Ágnes

Telefonszám: +36 30 588 7372

Hivatkozási szám: M/13-2/2026.

Melléklet: -

**Tárgy: Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – szakmai vélemény**

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

2026. február 23-án érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

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

Gergye Péter településfejlesztő (TT1-18-0204) által készített „Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” című dokumentáció alapján: a tervezett módosítások – talajvédelmi szempontból – megfelelnek a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben, a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendeletben, valamint a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, és az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV. 29.) FVM rendeletben foglalt előírásoknak, további helyi szabályozás az érintett területek vonatkozásában nem szükséges, ezért kikötést nem teszünk. **A változtatás eredményeképpen termőföldre gyakorolt jelentős környezeti hatás talajvédelmi szempontból nem várható.**

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

Szakmai véleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (4) bekezdésében megállapított 15 napos határidőn belül került kiadásra, a 3. melléklet II. 2/d) pontja alapján.



CSALÁDBARÁT HELY  
TANUSÍTÓ VÉDJEGY  
MUNKAHELY

### AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Zanati út 3. – 9702 Szombathely, Pf. 34. – Tel.: +36 30 751 7972  
E-mail: novenytalaj@vas.gov.hu – KRID: 612081759 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

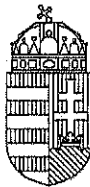
A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Moór Adrián**  
mb. főosztályvezető



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dohi Zsolt polgármester részére**  
**Mesterháza Község Önkormányzata**

9662 Mesterháza  
Petőfi u. 54.

Iktatószám: VA/ÁFI/232-2/2026.  
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta  
Telefonszám: +36 30 468 8079  
Hivatkozási szám: M/13-2/2026.  
Melléklet: -

**Tárgy: Mesterháza község településrendezési eszközeinek módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Mesterháza község településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló M/13-2/2026. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2026. február 23-án beérkezett megkeresése az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 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, az Skvr. 3. mellékletének II. 2. b) pontjában foglaltaknak megfelelően az épített környezet védelmére kiterjedően állásponthoz a következő:

A tervezett módosítás

1. Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz ingatlanok üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolását tartalmazza. A változás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.
2. Valamint magasabb szintű jogszabályok átvezetését tartalmazza az alábbiak szerint:
  - a) a Településképvédelmi rendelet előírásainak törlése a HÉSZ-ből,
  - b) Magyarország területrendezéséről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben szereplő térségi övezetek lehatárolása
  - c) Vas megyei területrendezési tervében szereplő térségi övezetek lehatárolása téradatok alapján
  - d) a módosító rendelet előkészítése során az új lolex rendszer által az alaprendeletben jogszabályszerkesztési hibának minősített szakaszok is kijavítás, és
  - e) a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének VA/ÁFI/93-1/2026. iktatószámú törvényességi felhívásában foglaltak szerinti feladat végrehajtása.

Az Skvr. 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 az Skvr. 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.

Az Skvr. 2. mellékletében foglalt szempontok vizsgálata alapján – az épített környezet védelmére kiterjedően – a következőket állapítottam meg:



CSÁLÓBARÁT HELY  
TANUSÍTÓ VÉDŐEGYSÉG  
MUNKAKÖZE

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

9700 Szombathely, Berzsényi Dániel tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 208.– Telefon: +36 30 716 6569  
E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu – KRID: 768876923 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

- 1./a) A rendezési terv módosítása ad lehetőséget a telepítési tanulmányterv szerinti lakóépületek kialakítására.
- 2./a) A lakóterület kialakítása középtávú cél.
- 1./b)-e), 2./b)-h) és 3. Nem releváns.

**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 az Skvr. 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.

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

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

Felhívom az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása során a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 56. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati főépítész közreműködése kötelező. Jelenleg a közhiteles nyilvántartásnak számító Főépítési Nyilvántartás (FÉNY) rendszer Mesterháza településre vonatkozóan nem tartalmaz nyilvántartott főépítészt. Kérem az Önkormányzatot, hogy gondoskodjon róla, hogy a szerződéssel rendelkező önkormányzati főépítész a főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 3/D. § (2) bekezdése szerinti kérelem benyújtásával a hiányt pótolja! Annak hiányában a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás nem indítható meg!

Hatáskörömet és illetékességemet Méptv. 55. § (2) bekezdése, az Skvr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II.2/b) pontja, a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 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

**Dohi Zsolt**  
polgármester úr részére

**Mesterháza Község Önkormányzata**

Mesterháza

Petőfi Sándor utca 54.

9662

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00165-2/2026

Ügyintéző: Koltai Balázs

Telefonszám: +36-70/457-8521

Hivatkozási szám: M/13-2/2026.

Melléklet: -

**Tárgy:** Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (9700 Szombathely, Sugár u. 9., továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2026. február 23. napján érkezett megkeresésére – Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyban – a megküldött iratanyag alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (1-2) bekezdésében meghatározottak alapján az alábbi **szakmai véleményt** adja:

- A rendelkezésre álló iratok alapján Mesterháza Község Önkormányzatának **közegészségügyi-járványügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni** a módosítás vonatkozásában.

A megküldött iratanyag szerint a módosítás Mesterháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2026. (I.26.) számú határozatán alapul, amely támogatja Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15 és 94/16 helyrajzi számú ingatlanok üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolását. A módosítás célja a területen saját használat céljára szolgáló lakóépület elhelyezésének biztosítása. A dokumentáció rögzíti, hogy a változás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

A tervezési területen jelenleg üdülőházas üdülőterület került kijelölésre a hatályos településrendezési eszközökben. A módosítás eredményeként a mintegy 17 845 m<sup>2</sup> nagyságú terület falusias lakóterületbe kerül átsorolásra. A területen beépítés jelenleg nem található, egy lakókocsi és egy duplaállásos mobil garázs került elhelyezésre.

A módosítás következtében az üdülőházas üdülőterületre vonatkozó építési övezeti előírások – tekintettel arra, hogy a településen ilyen terület nem marad – hatályon kívül helyezésre kerülnek. Ezzel párhuzamosan új, falusias lakóterületre vonatkozó építési övezeti előírás kerül megállapításra (Lf-SZ-20-4,5-1200), amely szerint a beépítési mód szabadonálló, a beépítettség legnagyobb mértéke 20%, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legkisebb telekméret 1200 m<sup>2</sup>.

---

### NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

A megküldött dokumentáció alapján a terület villamosenergia ellátása a Petőfi Sándor utcai kisfeszültségű légvezetékes hálózatról biztosítható, a 94/13 hrsz-ú ingatlan esetében a villamosenergiaellátás lekötéssel már megvalósult. A földgázellátás tekintetében a településen kiépült a nagy-középnomású gázelosztó vezeték. A 94/12, 94/13 és 94/16 hrsz-ú telkek gázcsatlakozással rendelkeznek. A vízellátás a településen kiépített közüzemi hálózatról biztosítható, a tervezési terület vízellátása Mesterháza, Petőfi Sándor utcai hálózatról kialakítható. A település jelenleg nem rendelkezik kiépített szennyvízelvezető rendszerrel. A csapadékvíz elvezetés nyílt árkos rendszerrel történik, befogadója a Kis-ér. A tervezési területről Mesterháza, Zrínyi Miklós utcai árokrendszer vezet el a csapadékvizeket. A dokumentáció rögzíti, hogy a területet a Répce ártere nem érinti.

A módosítás meglévő, beépítésre szánt terület átsorolását jelenti, amely a környező lakóterületi beépítéshez illeszkedik. A korábban kijelölt üdülő- és kempingterület a kijelölést követő időszakban nem került megvalósításra. A tervezett falusias lakóterületi hasznosítás – figyelemmel a terület elhelyezkedésére és a környezeti adottságokra – a zaj-, levegő- és egyéb környezeti terhelés szempontjából érdemi többlethatást nem valószínűsít.

Az iratanyag tartalmazza a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletébe foglalt elemzési szempontokat és rögzíti, hogy a vizsgált településrendezési eszközök módosítása feltételezhetően nem fog 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.

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából:

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

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/2003-2/2026** Azonosító szám:  
Mesterháza község TRE módosítása Hivatkozási szám:  
Ügyintéző: **Oláh Enikő**  
Telefon: **88/550-954;**  
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**  
Melléletek:

## Mesterháza Község Önkormányzata

9662 Mesterháza

Petőfi u. 54.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2026. február 23. napján érkezett „Mesterháza község TRE módosítása” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

Mesterháza Község Önkormányzata településrendezési eszközök módosításával 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**

Digitálisan aláírta:  
Oláh Enikő  
Dátum: 2026.02.25  
09:01:56 +01'00'

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

### Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irattár



# ÓRSÉGI NEMZETI PARK

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

ÜGY SZÁMA: 15-748-21/2026  
HIVATKOZÁSI SZÁM:  
M/13-2/2026  
ÜGYINTÉZŐ: SÁNDOR ANDRÁS

Dohi Zsolt úr  
polgármester

## Mesterháza Község Önkormányzata

9662 Mesterháza, Petőfi utca 54.

**Tárgy:** Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

### Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4 § alapján, az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” tárgyában:

1. Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz terület üdülőházas üdülőtérletből falusias lakóterületbe sorolása.

A módosítással érintett ingatlanokat védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érint. Az előirányzott módosítás természet- illetve tájképvédelmi érdekeket nem sért, Igazgatóságunk további kiegészítést nem fűz hozzá.

Környezeti vizsgálat szükségessége az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság részéről a településrendezési eszközök módosításának tervezési programja alapján **nem merült fel.**

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

Óriszentpéter, 2026. február 24.

Üdvözlettel,

**Dr. Németh Csaba**  
igazgató





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00186-2/2026  
Ügyintéző: Molnár Ádám  
Telefon: +36 (1) 795-8818  
E-mail: [molnar.adam@bfkh.gov.hu](mailto:molnar.adam@bfkh.gov.hu)

Tárgy: Mesterháza Község településrendezési  
eszközeinek 3. sz. módosítása 1 részterületre (94/12–  
16 hrsz.-ú ingatlanok, *Üű > Lf*).  
Örökségvédelmi vélemény környezeti értékelés  
elkészítésének meghatározásáról

Hivatkozási szám: M/13-2/2026  
Ügyintézőjük: Hoffmann Péter

Örökségvédelmi érintettség:  
Régészeti lelőhelyek: —  
Műemléki érték: —  
Műemléki jelentőségű terület: —  
Világörökségi terület: —

Dohi Zsolt  
polgármester

Mesterháza Község Önkormányzata  
9662 Mesterháza  
Petőfi Sándor u. 54.

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.*

Tisztelt Polgármester Úr!

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

**az alábbi megjegyzéssel nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése.**

- 1) **Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a tárgyi módosítás részterületén (94/12–16 hrsz.-ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemléki és műemléki terület, illetve világörökségi és világörökségi várományos terület nem érintett.
- 2) **Felhívom egyúttal a figyelmüket arra, hogy a tájékoztatásukban olvasható, a településen található műemlékek adatainak összegzése nem felel meg a Nyilvántartásban jegyzett aktuális információknak. Mesterháza Község igazgatási területén a következő műemlékek és műemléki területek találhatók a Nyilvántartás alapján, az aktuális adataik szerint:**

– 7948 törzsszámon bejegyzett *Jekelfalussy-kastély* védett műemlék (azonosító: 9210, bírsági

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

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

E-mail: [oroksegvedelem@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegvedelem@bfkh.gov.hu) — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

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

kategória: II, hrsz.: 102/2–4) és *ex-lege műemléki környezete* (azonosító: **26007**, hrsz.: 2–3, 5–7, 96/2, 97, 99–100, 101/3–4, 103, 112–116, 117/1–2), illetve

- **10311** törzsszámon bejegyzett *Lakóház* védett műemlék (azonosító: **9211**, bírsági kategória: II, hrsz.: 19) és *ex-lege műemléki környezete* (azonosító: **26008**, hrsz.: 2, 18, 20, 57/2, 96/2, 97, 105, 106/1–2, 055/1).

Tájékoztatásunk nem minősül közhiteles adatszolgáltatásnak.

Javasoljuk, hogy a fentiek vonatkozásában aktualizálják a tárgyi módosításhoz kapcsolódóan a Község településrendezési eszközeikben a régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek aktuális adatait, amelyekkel kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

A további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Vas Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 31–33.) jogosult eljárni.

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

**Tisztelettel,**

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

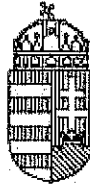
Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki  
Éva

Digitálisan aláírta:  
Jevuczóné dr. Zelenyánszki  
Éva  
Dátum: 2026.03.11  
11:15:50 +01'00'

**Dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**Erről értesül:**

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



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dohi Zsolt**  
polgármester részére

**Mesterháza Község Önkormányzata**

Mesterháza  
Petőfi u. 54.  
9662

Iktatószám: VA/AF-EO/2356-2/2026  
Ügyintéző: Szatmári Gabriella  
Telefonszám:(06 70) 705-1641

Hivatkozási szám: M/13-2/2026.  
Melléklet: -

**Tárgy:** Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

**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 vármegyei kormányhivatal illetékes hatósága, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § és 68. §-ban, továbbá a 10. és 11. mellékletekben biztosított jogkörökre, tárgyi ügyben az alábbi véleményt adom.

**A tárgyban jelzett módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet nem érint, ezért környezeti vizsgálat és értékelés elkészítését erdészeti szempontból nem tartom 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:

Támis Norbert  
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

---

### AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Batthyány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 70) 705-1641

E-mail: [erdeszeti@vas.gov.hu](mailto:erdeszeti@vas.gov.hu) - KRID: 404158764 - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

Ügyfelfogadás: hétfőnként 9<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, 13<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>





## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dohi Zsolt**  
polgármester részére

Iktatószám: VA/EOF/00431-2/2026  
Ügyintéző: Tar Györgyné  
Telefonszám: +36309897531

**Mesterháza Község Önkormányzata**  
9662 Mesterháza, Petőfi u. 54.

**Tárgy:** Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

### Tisztelt Polgármester Úr!

Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

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

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

A fentiek figyelembevételével Hivatalunk bevonásának feltételei nem állnak fenn.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

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

**Perjési Krisztina**  
főosztályvezető





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Dohi Zsolt polgármester**  
részére

Mesterháza Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/01460-2/2026.  
Ügyintéző: Pankotai Hanna Lilla  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.  
Hiv. szám: M/13-2/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Mesterháza község településrendezési eszközeinek módosítása, valamint az ahhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**A település közigazgatási területén belül 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 (a továbbiakban: 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 azonosító kód: 427094958).

**Közegészségügyi Osztály 1.**

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

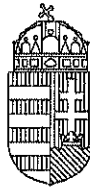
Melléklet: –

Kapja:

1. Mesterháza Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

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



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dohi Zsolt**  
polgármester úr részére

**Mesterháza**  
Község Önkormányzata

Mesterháza  
Petőfi u. 54.  
9662

Iktatószám: VA/FF-FO1/17035/2/2026.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +36302691105

Hivatkozási szám: M/13-2/2026.

Melléklet: -

**Tárgy:** Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrésztletet, 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 földrésztlet az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.

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

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

**Konkrét elképzeléseket is megjelöltek a dokumentációban:**

A csatolt dokumentáció szerint a tervezett módosítás nem irányul beépítésre szánt terület kijelölésére termőföldet érintően és az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrésztletekkel szomszédos termőföldek



### FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás nem akadályozza, azaz a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően nem várható jelentős környezeti hatás.

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

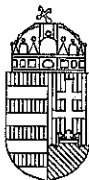
A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán** főispán  
nevében és megbízásából:

**Bolla Attila**  
osztályvezető



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dohi Zsolt**  
polgármester részére

**Mesterháza Község Önkormányzata**

**Mesterháza**  
Petőfi u. 54.  
9662

**Iktatószám:** VA/TIV/01282-2/2026

**Tárgy:** Mesterháza község településrendezési eszközeinek 3. számú módosítása - várható környezeti hatás

**Nyilatkozat**

**Hivatkozási szám:** M/13-2/2026.

**Melléklet:** –

**Ügyintéző:** Majoros Eszter

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Mesterháza község településrendezési eszközeinek 3. módosításával kapcsolatos, az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján történt, CSD/79-1/2026. számú, 2026. február 23-án érkezett megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

**Módosítás tárgya:**

1. A 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz-ú ingatlanok átsorolása üdülöházazas üdülőtérületről falusias lakóterületbe, családi ház építése érdekében, valamint a falusias lakóterületekre vonatkozó előírások meghatározása, továbbá a helyi építési szabályzat jogharmonizációs célú módosítása (pl. a beépítési hely kijelölése)

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat nem szükséges.

**A vélemény indokolása:**

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

Az SKVr. 1. § (2) bekezdése határozza meg a környezeti vizsgálatra kötelezett terveket, a (3) bekezdése pedig azokat a terveket, melyek esetében a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az SKVr. 3. § alapján a terv kidolgozója állapítja meg, hogy a terv melyik körbe tartozik, de a döntéséhez a 4. § (2) bekezdésének megfelelően kikéri környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, a hatáskörükbe tartozó szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A szerv véleménye kialakításában a 2. számú

mellékletben foglaltak közül a hatáskörébe tartozó szempontokat veszi figyelembe.

*A környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 43. § (4) bekezdésének értelmében a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló tervek, illetve módosításaira, melyek kidolgozását helyi önkormányzati határozat írja elő, környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni. Környezeti értékelés nélkül terv, illetve program nem terjeszthető elő. A Kvt. 43. § (6) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat kiterjed többek között a környezeti értékelés készítésére és az SKVr. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szerv véleményének kikérésére. Az 5. § (4) bekezdése alapján a hatás jelentőségének eldöntése összehasonlítható a környezeti értékelés tartalmának a meghatározásával. Az SKVr. 7. § (1) bekezdésének értelmében a kidolgozó kikéri a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének megállapításához. A környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a 4. számú melléklet tartalmazza. A 8. § (3) bekezdése alapján a kidolgozó a környezeti értékelést véleményezésre megküldi a környezet védelméért felelős szervezeteknek.

A mellékelt tájékoztató áttanulmányozása során a fent hivatkozott szakkérdések tekintetében az alábbiakat állapítottam meg.

A módosítással érintett terület vízfolyás parti sávját, nagyvízi medrét, valamint vízbázis védőterületét, védőidomát nem érinti. A Petőfi S. utcában rendelkezésre áll a közüzemű vízhálózat. A település szennyvíz-elvezető rendszerrel nem rendelkezik, de az elemzési szempontokban szerepel, hogy a területen a szennyvíz-elvezetés biztosított. A Mesterháza 94/15 és 94/16 hrsz-ú földrészleteken látványtő található, melynek vízállásfelmérései a 11.783/3/2003. számon kiadott és 36800/1694-1/2017.ált. számon módosított engedély alapján üzemelnek.

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

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának megfelelően történt.

Szombathely, *elektronikus időbélyegző szerint*

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából:

**Dr. Borbély Gábor**  
osztályvezető

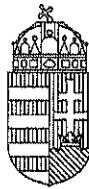
Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal

Kapják:

1. sz. pld.: Mesterháza Község Önkormányzata (9662 Mesterháza, Petőfi u. 54.)  
2. sz. pld.: Irattár

HK



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dohi Zsolt**  
polgármester részére

**Mesterháza Község Önkormányzata**  
Mesterháza  
Petőfi utca 54.  
9625

Iktatószám: VA/KTHF-HO/0001386-2/2026.  
Ügyintéző: Bucherné Bóka Judit  
Telefonszám: +36 70 705 1122  
Hivatkozási szám: M/13-2/2026.

**Tárgy:** Mesterháza Község településrendezési eszközeinek kisléptékű 3. számú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – véleményezési eljárás

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése szerint Mesterháza Község Önkormányzata (9625 Mesterháza, Petőfi utca 54.) a településrendezési eszközeinek kisléptékű 3. számú módosítását tervezi.

A tervezett módosítás célja:

- Mesterháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatta a 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz ingatlanok üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolását. A változás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

A mellékelt dokumentáció alapján megállapítható, hogy a módosítás jelentős környezeti hatással nem jár. A tervezett módosításokat hulladékgazdálkodási szempontból elfogadom, a benyújtott dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem teszek.

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.

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

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**dr. Szentiványi Beatrix**  
osztályvezető



Bói Közös Önkormányzati Hivatal  
9625 Bó Széchenyi u. 70.  
Telefon: 94/586015  
Email: jegyzo.bo@gmail.com

Ügyiratszám: *M/13* /2026. sz.

Tárgy: Mesterháza község helyi építési szabályzat  
módosításának várható környezeti hatás  
jelentőségének eldöntése

Mesterháza község helyi építési szabályzatának kisleptékű módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében a Bói Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjeként a 2026. február 24-én érkezett megkeresésben foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

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

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

Bó, 2026. március 2.



*Csajbi Livia*  
Csajbi Livia  
jegyző



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dohi Zsolt**  
polgármester részére

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/660-2/2026.

Ügyintéző: Katavics Eszter Ágota

Telefonszám: +36 70 454-0436

Hivatkozási szám: M/13-2/2026.

Ügyintéző: Hoffman Péter

**Mesterháza Község Önkormányzata**

Mesterháza  
Petőfi u. 54.  
9662

**Tárgy:** Mesterháza község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 3. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése - tájékoztatás

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A hivatkozott számú megkeresése alapján Mesterháza község településrendezési eszközeinek 3. számú módosítása, és a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése tárgyában az alábbi véleményt adom.

A megkereséshez mellékelt dokumentáció kielégíti a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi jogszabályi követelményeket. A tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, így **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**

### **Indokolás**

Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezi Mesterháza településrendezési eszközeinek módosítását, a Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz ingatlanok üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolását. A változás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

A módosítással érintett ingatlan belterület, mely nem áll országos vagy európai közösségi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt.

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

Véleményemet a Korm.rend. 1. § (2) és (3) bekezdéseiben, 4. § (1) és (2) bekezdéseiben, valamint az 1. melléklet 2. pontjában és a 2. melléklet 2. bekezdésében foglaltak, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (3) bekezdés alapján adtam ki.

---

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

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

A Vas Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Kormányrendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, és a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 5 § (1) c) pontja; illetékességét a fent megjelölt kormányrendeletek 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet (Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása) 12. b.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

**Vámos Zoltán**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Balaton Tihamér**  
osztályvezető

# I. Megalapozó vizsgálat

---

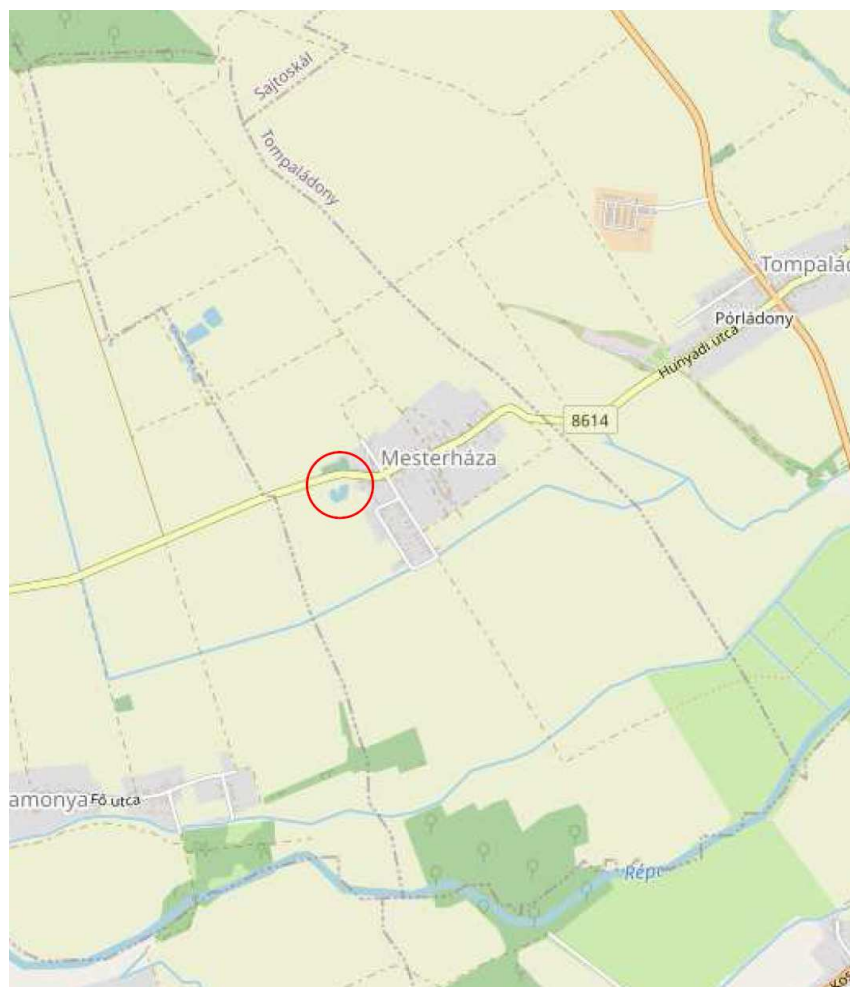
### 1.1. Előzmények és kiindulási adatok

2025. decemberében kezdeményezték Mesterháza Község Önkormányzatánál a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

A Képviselő-testület az eljárás elején benyújtott telepítési tanulmánytervet a 62/2025.(XII.15.) számú határozattal befogadta. A telepítési tanulmánytervet partnerségi eljárás keretében véleményeztette és az eljárást a 2/2026. (I. 26.) számú határozattal lezárta. A településfejlesztési döntést a 3/2026. (I.26.) számú határozattal elfogadta.

A tervezési feladat a 3/2026. (I.26.) számú településfejlesztési döntés alapján:

1. Mesterháza község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatta a 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz ingatlanok üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolását. A változás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.
2. Mesterháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kijelentette, hogy a változás során a magasabb szintű jogszabályok átvezetése szükségessé válik:
  - a) mint a Településképvédelmi rendelet előírásainak törlése a HÉSZ-ből
  - b) 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország területrendezéséről (térsgégi övezetek lehatárolása)
  - c) Vas megyei területrendezési terv (térsgégi övezetek lehatárolása téradatok alapján)
  - d) a módosító rendelet előkészítése során az új loclex rendszer által az alaprendeletben jogszabályszerkesztési hibának minősített szakaszok is kijavításra kerüljenek.
  - e) A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének VA/ÁFI/93-1/2026. iktatószámú törvényességi felhívásában foglaltak szerinti feladat végrehajtása.



**A tervezési terület Mesterháza község közigazgatási területén**

Az állami alapadatok az ETÉR-ből kerültek átadásra.

A hatályos településrendezési eszközök esetében a 2012. augusztus 6-ai OTÉK állapotot kell alkalmazni. A településrendezési terv jelen módosítása során azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.

Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. február-március hónapban eljárást folytatott le a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében és megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése című eljárást a 19/2026.(V.6.) számú határozattal zárta le a képviselő-testület, aminek keretében megállapította, hogy nem kívánja a környezeti vizsgálatot a településrendezési eszközök módosításához elkészíteni.

## **1.2. Hatályos rendezési tervek**

Mesterháza község a településfejlesztési koncepcióját a 32/2004.(VIII.12.) sz. határozattal fogadta el.

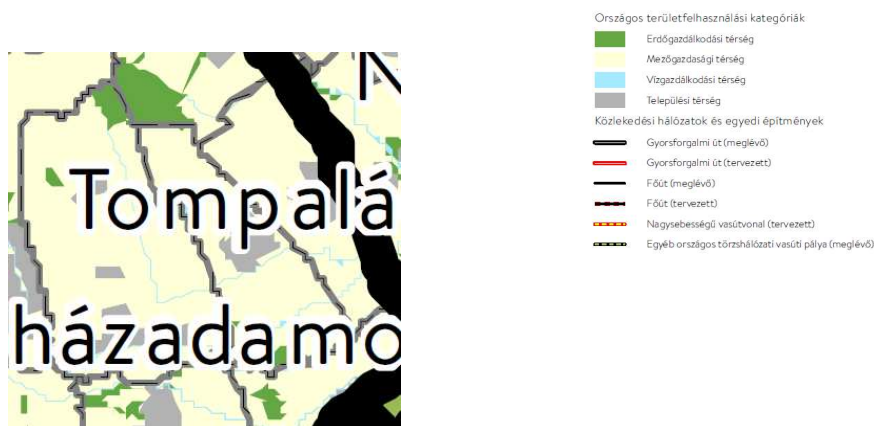
Mesterháza község a településszerkezeti tervét /MODULOR Kft./ a 32/2006. (VIII.10.) számú határozattal fogadták el és nem került módosításra még.

Mesterháza község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló rendeletét a 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelettel fogadták el, amelyet a 3/2011.(II.21.). és a 17/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletek módosítottak.

### **1.3. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről**

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

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



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

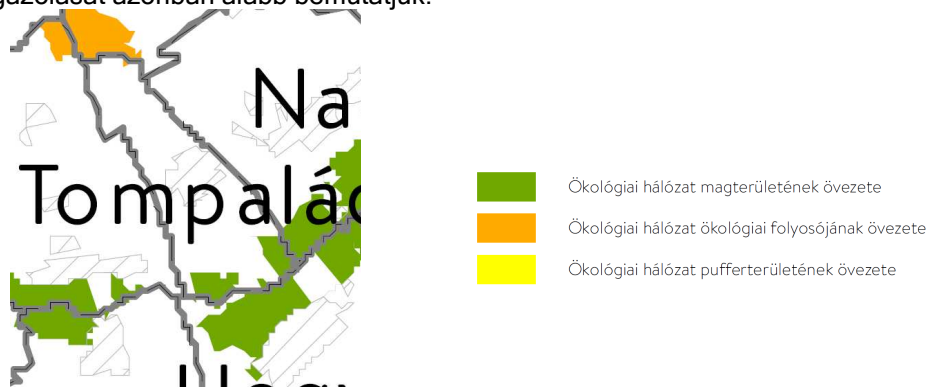
Térségi területfelhasználás neve	MATrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2011)		Módosuló településszerkezeti terv (2026.)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	106,07	106,18	100,1	106,18	100,1
Erdőgazdálkodási térség	608,97 ha	608,86 ha	99,99	608,86 ha	99,99
Mezőgazdasági térség	345,32 ha	340,75 ha	98.67 %	340,75 ha	98.67 %
Vízgazdálkodási térség	0,52	0,52	100	0,52	100
Teir adat:	1081,28	1081,28		1081,28	100

A MATRT 11.§ b) pontja alapján a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

Mesterháza községben a mezőgazdasági térség övezete 100,008 %-ban megegyezik a mezőgazdasági térség nagyságával.

Mezőgazdasági térség övezete VTRT szerint	Javasolt szerkezeti terv mezőgazdasági területbe sorolt területei
	

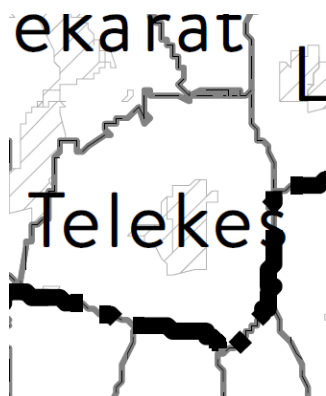
A hatályos Magyarország területrendezési terve és a Vas megyei területrendezési terv előírásai és övezeti rendszerének rendezési tervhez való igazolását azonban alább bemutatjuk:



**2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete - Ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**

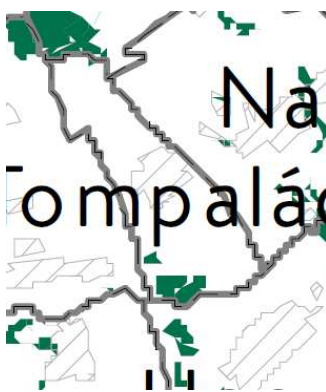
A község területét érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete. A térségi övezet területe nem érinti a belterületi tervezési területet.

Az ökológiai hálózat magterületének övezete: 42,25 ha,  
 az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: 0,96 ha,  
 az ökológiai hálózat pufferterületének övezete: - ha.





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

A község területét nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.



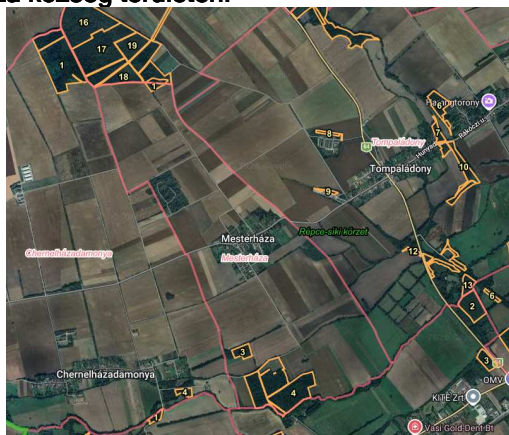
2018. évi CXXXIX. törvény-3/3. sz. melléklete - Erdők övezete

A MATRT 29.§ alapján az erdők övezetébe sorolt területek legalább 95 %-os mértékének igazolása:

Erdők övezete VRT szerint	Javasolt szerkezeti terv erdőterületbe sorolt területei
	

A község területét érinti az erdők övezete: a VRT szerint 24,57 ha ha, a hatályos településrendezési eszközök alapján 27,9 ha nagyságban. Az erdők övezete 113 %-os (>95 %) lehatárolási érték mellett vettünk figyelembe. A tervezési területet nem érinti az erdők övezete.

Erdőtervezett területe Mesterháza község területén:



Mesterháza erdőterképe







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

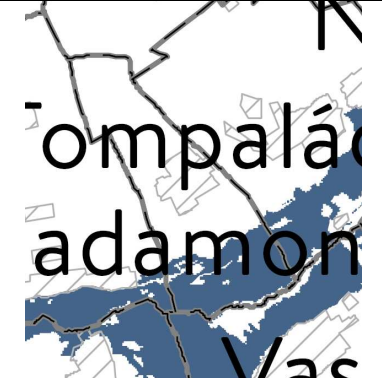

A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.



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

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

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	111,97 ha	 Tompalá szadamo
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	0,33 ha	 Tompalá szadamc
Tájképvédelmi terület övezete	Nem érinti	51,99 ha	 Tompalá szadamo
Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti	-	 Tompalá szadamo

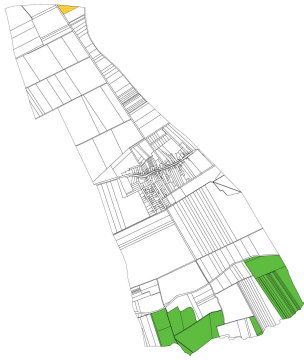
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	111,46 ha	 <p>Mesterháza izadó</p>
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	 <p>Mesterháza izadó</p>

A Vas megyei területrendezési terv (VTRT) szerint a térségi területfelhasználás szempontjából:


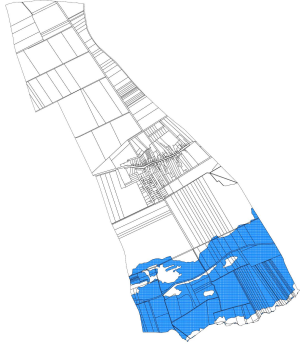


Térségi területfelhasználás megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi szerkezeti terv
VTRT térségi szerkezeti terve	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett erdőgazdálkodási térségként	




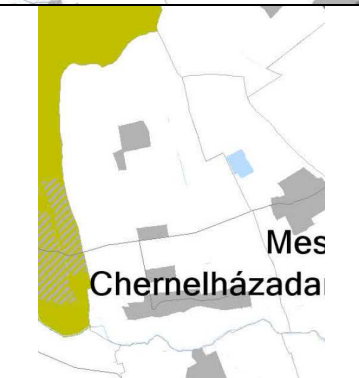
1. melléklet a 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelethez  
 1. Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere  
 1.1. A közúthálózat fő elemei  
 1.1.4. Mellékutak  
 1. Meglévő mellékutak  
 1.7. 8614 j. út Csepreg - Bük - Bő - Mesterháza - Tompaládony

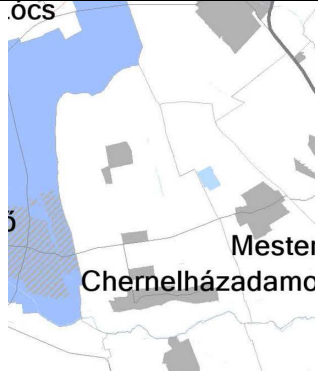
1.8.5. Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os főelosztó hálózati vezetékek: Elhelyezkedése	
1.	(Győr [OVIT]) - (Sopronkövesd) - Répcelak - Csepreg

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (téradatak felhasználásával)
Ökológiai hálózat magterület övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat puffer terület övezete	Nem érinti	

<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p>	<p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p>	
<p>Erdők övezete</p> <p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>Nem érinti.</p> <p>Nem érinti.</p>	
<p>Tájképvédelmi terület övezete</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	

<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Nagyvízi meder övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	

<p>Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	 <p>Mesterháza Chernelházadamonya</p>
<p>Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	 <p>Mesterháza Chernelházadamonya</p>
<p>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	 <p>Mesterháza Chernelházadamonya</p>
<p>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	 <p>Mes Chernelházada</p>

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
--	------------	--

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

Térségi övezet határának megadásával:

Ökológiai hálózat magterületének övezet

Ökológiai hálózat pufferterületének övezet

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Jó termőhelyi szántók övezete

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete.

Nagyvízi meder övezete

Térségi övezet neve	VTrT övezeti terv ha	Módosított településszerkezeti terv	
		ha	%
Települési térség	41,26 ha	42,5 ha	103 %
Erdőgazdálkodási térség	24,57 ha	27,9 ha	113%
Mezőgazdasági térség	336,92 ha	332,35 ha	98.64 %
Sajátos területfelhasználású térség	8,4 ha	8,4 ha	100
Vízgazdálkodási térség	8,13 ha	8,13 ha	100
Közigazgatási terület	419,28	419,28	100 %
3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	42,25	42,25	100
3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	0,96	0,96	100
3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	-	-	-

3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	175,36	175,36	100
3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	111,97	111,97	100
3.6. Erdők övezete	23,88	23,88	100
3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	0,37	0,37	100
3.8. Tájképvédelmi terület övezete	51,99	51,99	100
3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,	-	-	-
3.10. vízminőség-védelmi terület övezete	-	-	-
3.11. Nagyvízi meder övezete	111,46	111,46	100
3.12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-	-
Megyei övezetek			
3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-	-
3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-	-
Egyedi övezetek			
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-	-
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-

## **II. Alátámasztó munkarész**

---

## **2.1. Mesterháza, különleges vadászház terület építési övezeti előírásának módosítása**

### **1.) Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz terület üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolása**

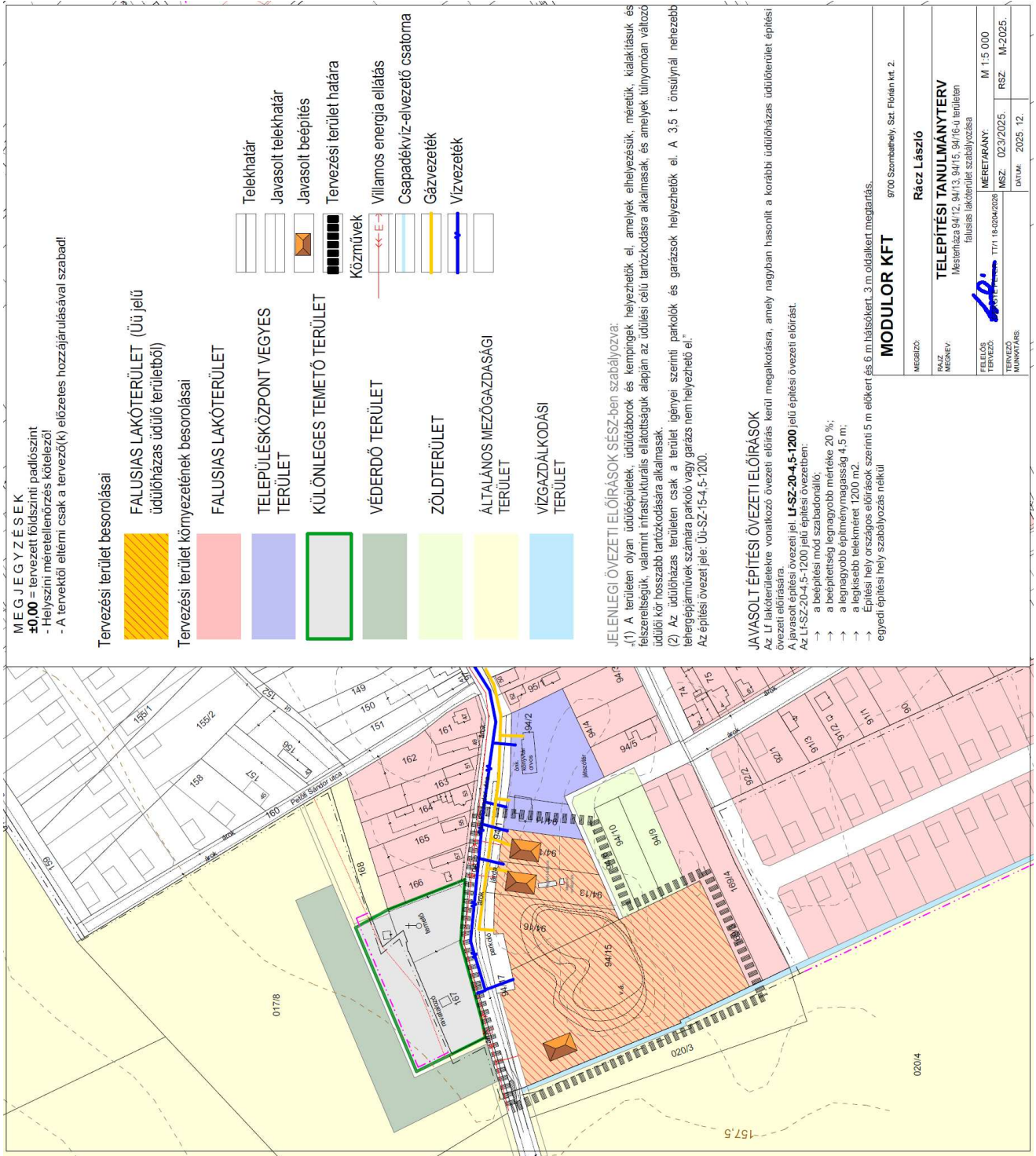
A 2006-os elképzelések szerint a községben az idegenforgalom lehetőségei közül csak a közeli Bük-fürdő termálturizmus és egyes településeken az átutazó turizmus volt a jelentős. Emellett a nagy lehetőségeket magába foglaló falusi turizmus, illetve a külföldiek 2000-es években megjelent ingatlan vásárlása 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 nyugati végén létesülő kemping és már meglévő látványtó lendíthette volna fel a turizmust. A 2006-os tervek szerint a látvány tavat a lakókocsik és sátorverőhelyek vették volna majd körbe, amelyhez vizes blokkok és játszótér kapcsolódott volna. Ekkor került a tótól délre, a jelenleg 94/6, 94/9, 94/10 hrsz ingatlanokon zöldterület kijelölésre. Ez egyébként jelenleg egy körülírt terület és jól kapcsolódik a 94/2 hrsz ingatlanon lévő önkormányzati hivatal, orvosi rendelő, udvarán játszótér együtteshez. A fejlesztés nem került realizálásra és a korábbi tulajdonos is saját célra használta a tavat.

A területet 2025-ben eladták. Az új tulajdonosa most a 20 évvel ezelőtti kemping fejlesztés helyett a kialakult használat szerint a területet szintén saját céljára: családi ház építésre kívánja felhasználni és ezzel együtt a telektömbben lévő területek egységesen falusias lakóterületbe sorolni. 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 beépítés nem található. Egy lakókocsi került leparkolásra a tó északkeleti oldalán. Ettől kissé délebbre egy duplaállásos mobil garázs áll a 94/13 hrsz-en.

A megbízás alapján elkészült a változást bemutató telepítési tanulmányterv.



Telepítési tanulmányterv részlete

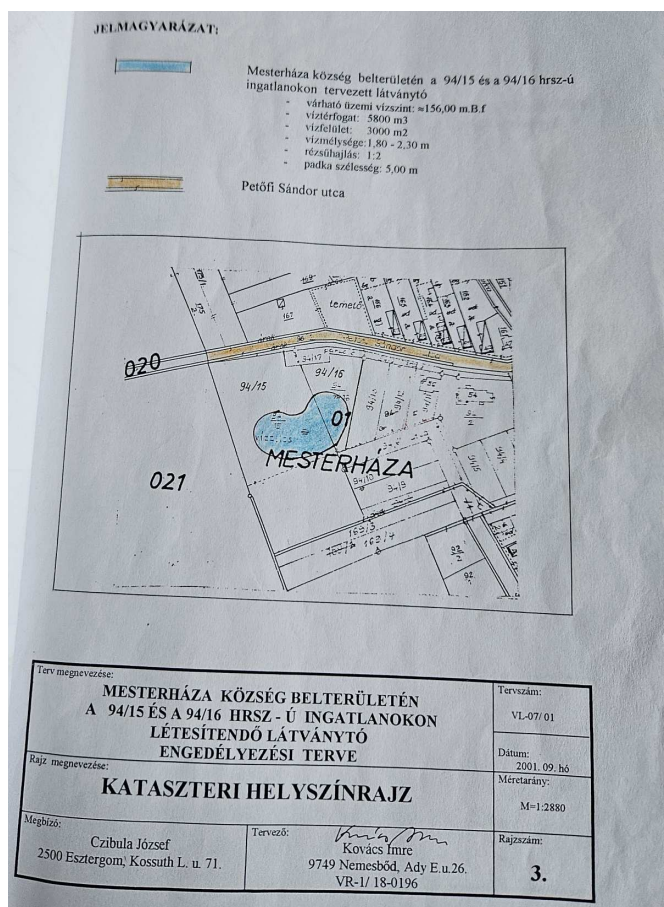


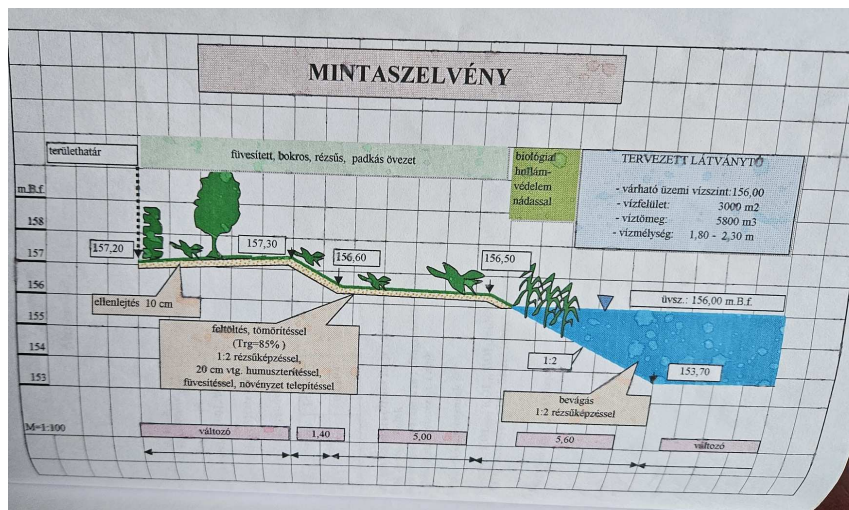
### A telepített lakókocsi és mobil garázs fényképe

A tó látványtőként létesült és a vízjogi létesítési terveit Kovács Imre készítette 2001. szeptemberében. A vízeléptérmények a 11.783/3/2003. számon kiadott és 36800/1694-1/2017 számon módosított engedély alapján üzemelnek.

A tó adatai:

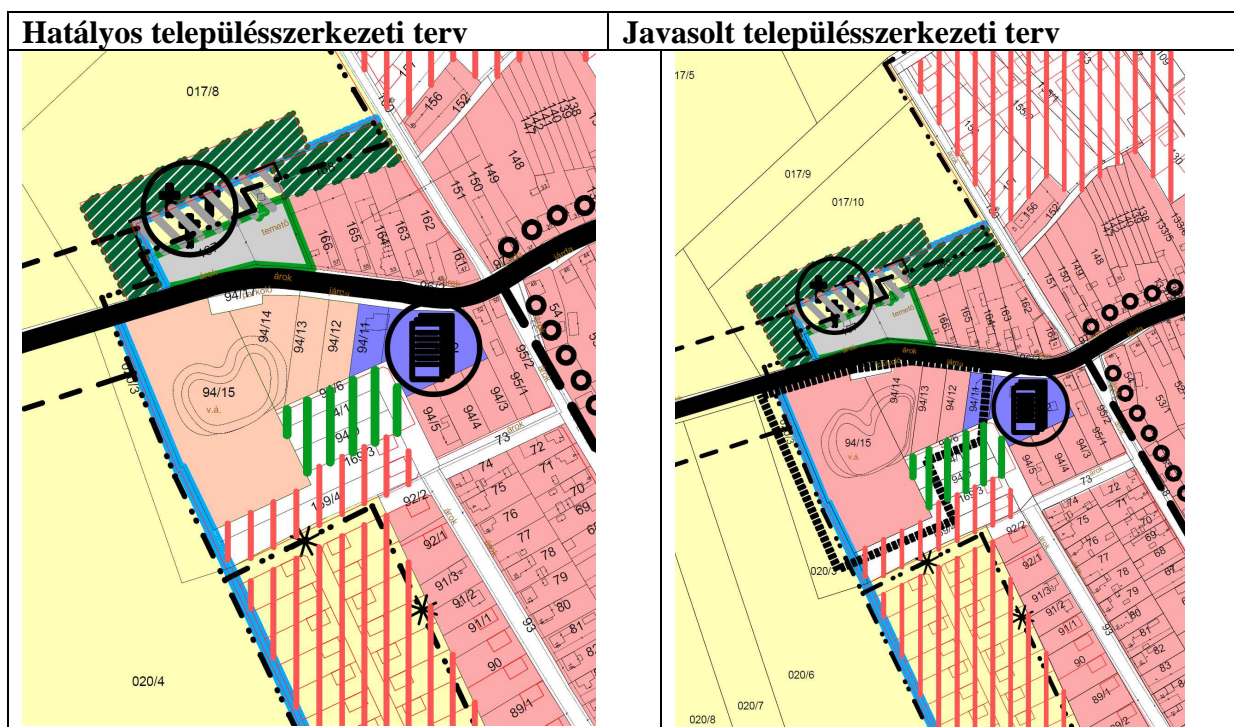
- vízfelület: ~156,00 mBf
- víztérfogat: 5800 m<sup>3</sup>
- vízfelület: 3000 m<sup>2</sup>
- rézsú hajlás 1:2
- padka: 5,00 m.

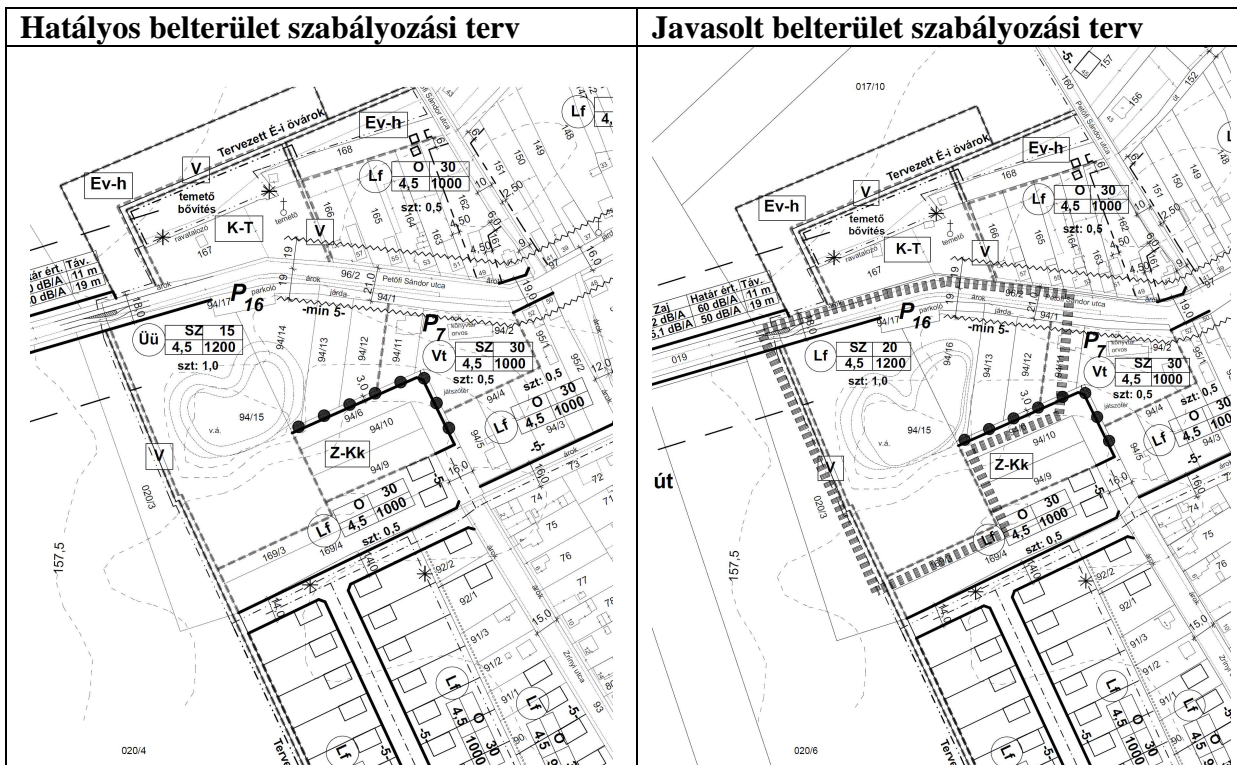




Részlet a látványtó 2001-es vízjogi engedélyezési terveiből

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





**A területfelhasználás változása:**

→ üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterület kerül kijelölésre 17.845 m<sup>2</sup> 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 rendelkezések a HÉSZ 16.§-a alapján:

„(1) A területen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésiük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör 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 m<sup>2</sup>.

*A hatályos HÉSZ 5. mellékletének előírása*

Az üdülőházas területre vonatkozó övezeti előírások

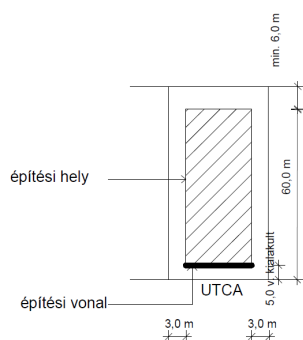
területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége (m)	maximáli s beépítettség (%)	min. zöld %	Szintterül et sűrűség telekre
Üü	SZ	4,5	1200	20	15	40	1,0

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 az üdülőterületekkel kapcsolatosan a HÉSZ:

- 4.§ (2) bekezdés 4. és 4.1 pontjai,
- 16.§
- 17.§

Az 5. melléklet helyébe az új 5. melléklet lép a beépítési mintalapokkal.

A településen jelenleg nincsen olyan falusias lakóterülethez tartozó építési övezet, amelyet a HÉSZ mintalap szabadon álló beépítési mintalappal szabályoz. Javasoljuk a beépítési mintalap ezen részének hatályon kívül helyezését és helyette az általános elő-, oldalkert és hátsókert 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 használni.

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. mellékletAz Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás

területfel- használás	beépítési mód	Maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szingterület sűrűség telekre
Lf	O	4,5	900	Kialakult (új 18 m )	30	40	0,5
Lf	O	4,5	1000	Kialakult (új 18 m )	30	40	0,5

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 m<sup>2</sup>.
- 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 (nyárikonyha, fűtő, barkácműhely), 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.

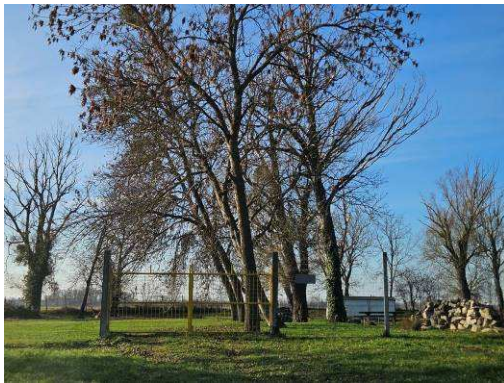
(6) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani.”

Ennek megfelelően a HÉSZ 2. melléklete a Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás táblázata kiegészül:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	területfelhasználás	beépítési mód	Maximális építménymagasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	sztinterület 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	18 m	30	40	0,5

Fotó dokumentáció:









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

## 2.2. Térségi övezetek által érintett területek lehatárolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi. CXXXIX. tv. (a továbbiakban. MaTrT.) 91. § (2) bekezdésének, miszerint a vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell, a települési önkormányzat még nem tett eleget, ezt jelen eljárásban pótolja.

A módosítás indoka a következő: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A településrendezési eszközöket felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell. A településrendezési eszközök 3. számú módosításához kapott ETÉR adatszolgáltatás felhasználásával és az időközben módosított Vas megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve és térségi övezetei alapján kerül módosításra.

Megvizsgáltuk, hogy a területrendezési tervek települést érintő elemeinek, a községre vonatkozó övezeti és infrastruktúrális rendszereket és az alábbi módosításokat kellett végrehajtani:

A módosításra azért kerül sor, mert a településrendezési eszközök 3.számú módosítás 2021. február 25-én került elfogadásra és nem tudta téradatok alapján pontosan ábrázolni a Vas megye területrendezési terve 10 nappal az előtt - Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendeletének Vas megye területrendezési tervéről - Mesterháza község területén jelölt térségi övezeteit. A térségi övezetek az ETÉR 2025. októberi adatszolgáltatása alapján frissült és módosult.

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

Térségi övezet határának megadásával:

Ökológiai hálózat magterületének övezet

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

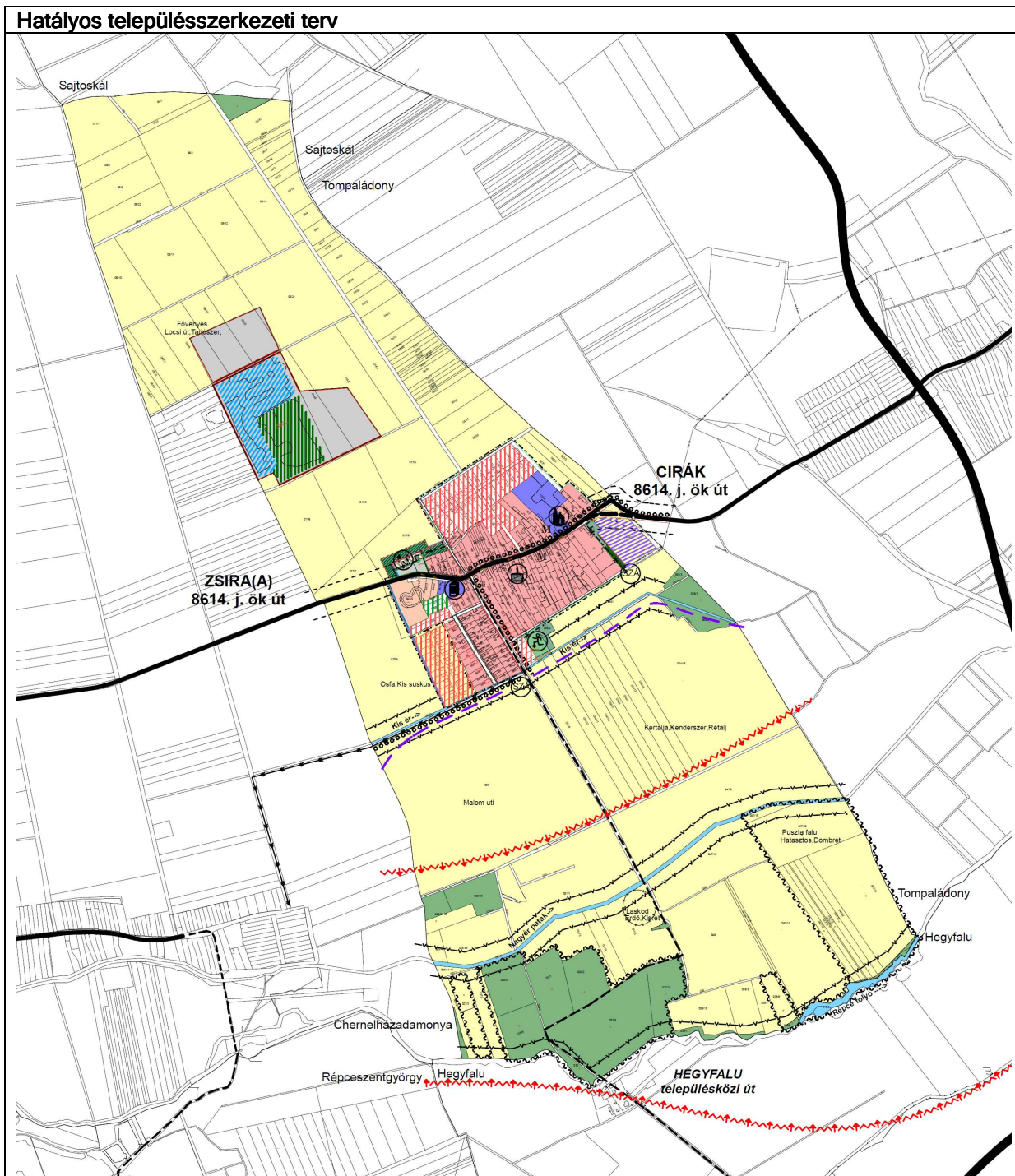
Jó termőhelyi szántók övezete

Erdők övezete

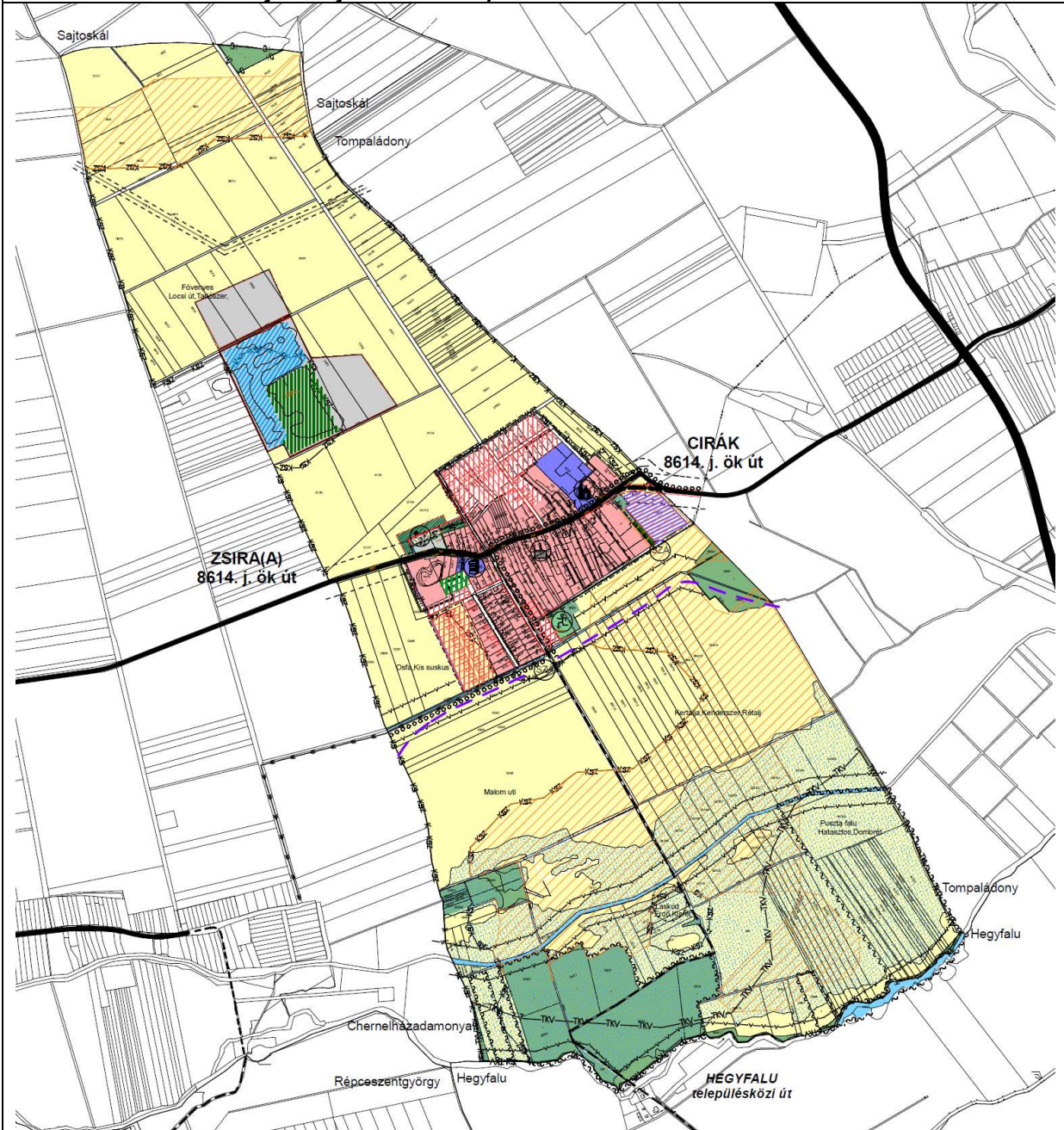
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



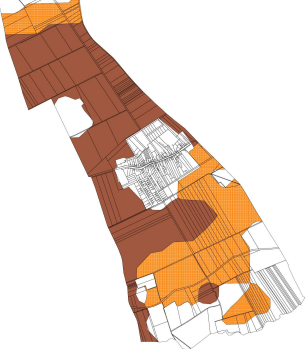
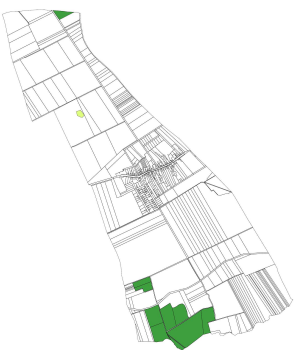
Tájképvédelmi terület övezete.

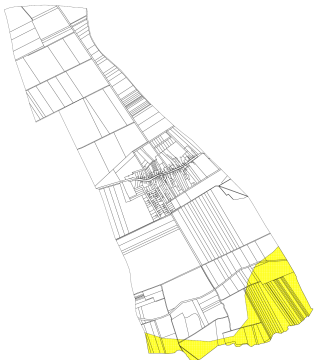
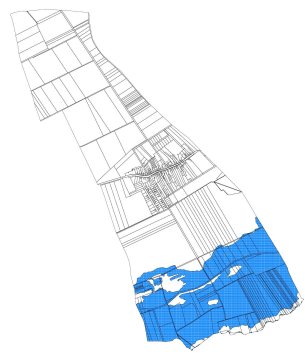
Nagyvízi meder övezete



**Javasolt településszerkezeti terv (a térségi övezetek az ETÉR adatszolgáltatás alapján pontosultak az egyes övezetek lehatárolása tekintetében, állami alapadat frissült, a 132 kV-os távvezeték és a műemlék műemléki környezete jelölésre került)**



Térségi övezet megnevezése	Helyi építési szabályzatban meghatározott övezetek/ építési övezetek	Az övezetek/ építési övezetek kijelölése megfelelő-e a térségi övezetnek	Térségi övezet (készült a téradatak felhasználásával)
Ökológiai hálózat magterületének övezet (zöld színezés)	Általános mezőgazdasági övezet (Má) Gazdasági erdőterület (Eg) Vízgazdálkodási terület (V)	Megfelel Megfelel Megfelel	
Ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete (naracssárga színezés)	Gazdasági erdőterület (Eg)	Megfelel	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Különleges bánya terület (K-B) Közlekedési terület Általános mezőgazdasági övezet (Má) Véderdő (Ev) Vízgazdálkodási terület (V)  Gazdasági erdőterület (Eg) Általános mezőgazdasági övezet (Má) Véderdő (Ev)	Megfelel(korábban kijelölt terület) Megfelel  Megfelel Megfelel  Megfelel Megfelel	
Erdők övezete  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Gazdasági erdőterület (Eg)  Általános mezőgazdasági övezet (Má)	Megfelel  Megfelel	

Tájképvédelmi terület övezete	Közlekedési terület Gazdasági erdőterület (Eg) Általános mezőgazdasági terület (Má) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) Vízgazdálkodási terület (V)	Megfelel Megfelel Megfelel  Megfelel  Megfelel	
Nagyvízi meder övezete	Közlekedési terület Gazdasági erdőterület (Eg) Általános mezőgazdasági terület (Má) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) Vízgazdálkodási terület (V)	Megfelel Megfelel Megfelel  Megfelel  Megfelel	

## 2.3. Helyi építési szabályzat jogharmonizációs célú módosítása

A tervezett módosítási elemek (üdülőterületmegszűntetése) és településképvédelmi rendelettel való összhang érdekében hatályát veszíti a HÉSZ:

- a) 4.§ (2) bekezdés 4. és 4.1. pontjai
- b) 7.§ (3)-(4) bekezdései
- c) 9.§ (5) bekezdése
- d) 11.§ (4) bekezdése
- e) 16.§ és 17.§ (megszűnő üdülőterület előírásainak törlése miatt)
- f) 31.§

**Átfogalmazásra kerül a HÉSZ következő szakasza (a javaslatot mutatjuk be itt):**

- a) „9.§ (2) A telek utcavonalán kerítés létesíthető.”

**Formázásra kerül a tagolásnak megfelelően a 9-12.§ és 15.§ (2) bekezdése**

„A rendelet 9. és 10. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

### „9. §

(1) A telek utcavonalán kerítés létesíthető.

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

### 10. §

(1) Építmények elhelyezése és kialakítása során az alábbi általános szabályok figyelembe vételével kell eljárni.

(2) Az előkert mérete az új beépítésre szánt területek esetén 5 méter. A település egyéb területén az előkert méretét a szabályozási terven jelölt építési vonalnak vagy az utca kialakult építési vonalának megfelelően kell meghatározni. Intézmények, kereskedelmi szolgáltató egységek esetén a fentiekől eltérő, nagyobb előkert is létesíthető, az előkert mérete ezekben az esetekben sem lehet több 20 méternél.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületeket a telken a 7. mellékletben megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni. Szabadonálló beépítési mód esetén az előkert minimum 5 m.

(4) Az építési vonal előtti előkertben kerti lugas és lábon álló kerti tető nem létesíthető.

(5) Az épületek utcai építménymagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzat építménymagassága az övezetre előírt építménymagasságot nem haladhatja meg.

(6) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méretét legalább 4,5 m-ben kell meghatározni.”

A rendelet 11. és 12. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

#### „11. §

(1) A falusias lakóterületre az alábbi általános előírások vonatkoznak.

(2) 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

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

- a) telkenként max. 1 db lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel
- b) mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- d) szálláshely szolgáltató épület
- e) kézműipari építmény
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- g) sportépítmény.

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

(5) A lakóterületen a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület építménymagassága nem változhat, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.

(6) A lakóterületen a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál kisebb telekterülettel rendelkező, kialakult építési telkek továbbra is építési teleknek számítanak. Ezen telkeken telekalakítás során a telek méret szabályozási vonallal érintett, út céljára átadandó terület kivételével nem csökkenthető tovább.

(7) A új építmények esetén kialakítható legnagyobb utcai homlokzathossz oldalhatáros beépítés esetén 16,0 m.

#### 12. §

(1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság utcavonalon lévő építményeknél a (4) bekezdés szerint.

(2) Előkert létesítését a rendelet 10. §.(1) szabályozza.

(3) Az **Lf** lakóterületre vonatkozó övezeti előírásokat az 2. melléklet tartalmazza.

(4) **Lf jelű** építési övezetben az **O oldalhatáros beépítés** esetében a 5. melléklet szerinti mintalapoknak megfelelően az oldalsó telekhatáron lévő építési vonal legfeljebb 1,0 m-el eltávolodhat, azonban a nyílások kialakításának szabályai nem változnak.”

#### 4. §

A rendelet 15. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású

- a) gazdasági tevékenység,
- b) a lakossági igényeket kielégítő szolgáltató, és kisipari termelő tevékenység,
- c) az átmenő forgalmat szolgáló kereskedelmi és szolgáltató tevékenység,
- d) valamint egyéb termelő, szolgáltató célú gazdasági tevékenység építményeinek elhelyezésére szolgál.”

A rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép átfogalmazással.

#### „19. §

(1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,5 m.

(2) A **K-T** temető területére vonatkozó övezeti előírás:

- a) Beépítés módja: szabadon álló
- b) beépítési %20 %

- c) legnagyobb építménymagasság 4,5 méter
- d) legkisebb zöldfelület aránya 40%
- e) szintterület sűrűség telekre 0,05.

(3) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

(4) A temetőben 100 m<sup>2</sup> -ként legalább 1 db nagy koronájú lombos fát kell telepíteni (6,0 m-nél nagyobb lombkoronát növelő fa).

(5) A K-B -SZ-10-4,0-5000 bánya területre vonatkozó övezeti előírás:

- a) beépítés módja szabadonálló
- b) előkert: 25,0 m
- c) telek min. szélessége: 50 m
- d) telek min. mélysége: 60 m
- e) min telek terület: 5000 m<sup>2</sup>
- f) beépítési %: 10 %
- g) legnagyobb építménymagasság: 4,0 m
- h) szintterület sűrűség 0,5

(6) Bányaterületen legfeljebb 100 m<sup>2</sup>-es épület létesíthető.

(7) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani.”

#### A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének VA/ÁFI/93-1/2026.ikattószámú törvényességi felhívására tekintettel a szabályozási tervek a HÉSZ

Mesterháza község 10. Szabályozási Terv Belterület jóváhagyandó M=1:2000 és - Mesterháza község 11. Szabályozási Terv Külterület jóváhagyandó M=1:20 000 tervek mellékletként kerülnek visszaemelésre és a belterület vonatkozásában jelen eljárás szerint módosításra.

A mellékletek felsorolásra kerülnek. A 2. melléklet jelenleg egy táblázatból és egy ábrából is áll. Az ábra a jövőbeni -módosított - 5. melléklet lesz. Az üdülőterületek építési övezeti táblázata hatályos kívül helyezésre kerül, mert megszűnik az építési övezet.

A belterület szabályozási terv lesz a 7. melléklet, a külterület szabályozási tervlap a 8. melléklet.

A Mesterháza község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 34.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendelet mellékletei:

- a) melléklet - A belterület határának kiterjesztéséről, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról
- b) 2.melléklet - Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás
- c) 3. melléklet - A településközpont vegyes területre vonatkozó övezeti előírások
- d) 4. melléklet - A Gksz jelű mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezeti előírások
- e) 5. melléklet beépítési mintalap
- f) 6. melléklet - A közlekedési és közmű területek kategorizálását, a biztosítandó építési területek szélessége
- g) 7. melléklet Mesterháza község 10. Szabályozási Terv Belterület
- h) 8. melléklet- Mesterháza község 11. Szabályozási Terv Külterület”

#### 7. §

A HÉSZ 2. melléklete a Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás táblázata kiegészül:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	területfelhasználás	beépítési mód	Maximális építménymagasság	kialakítható minimális telekterület-	telkek minimális szélessége	maximális beépítettség	min. zöld	szintterület sűrűség telekre

			(m)	méret (m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	%	
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	18 m	30	40	0,5

A Mesterháza község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 10.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: (a melléklet száma 2. helyett önálló 5. melléklet lesz)

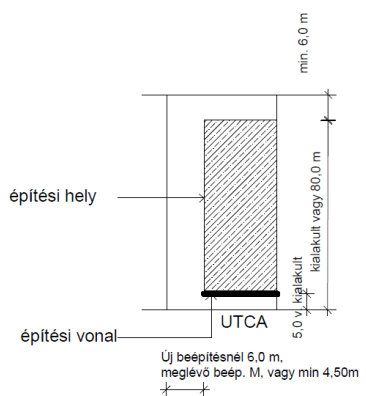
„(2) ***Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületeket a telken az 5. mellékletben megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni. Szabadonálló beépítési mód esetén az előkert minimum 5 m.***

A Mesterháza község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 12.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: (a melléklet száma 2. helyett önálló 5. melléklet lesz)

„(4) ***Lf jelű építési övezetben az O oldalhatáros beépítés esetében az 5. melléklet szerinti mintalapoknak megfelelően az oldalsó telekhatáron lévő építési vonal legfeljebb 1,0 m-el eltávolodhat, azonban a nyílások kialakításának szabályai nem változnak.***”

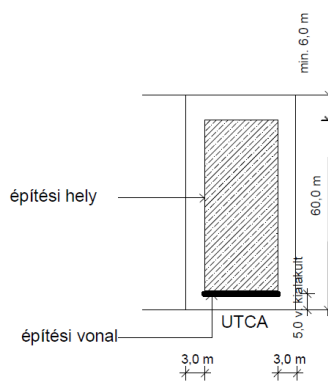
5. melléklet 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelethez  
(módosította a .../2026.(...) önkor. rendelet .. 2. melléklete):  
Lakó és vegyes területek beépítési mintái

### Lf építési övezet OLDALHATÁRONÁLLÓ BEÉPÍTÉS



M= megengedett építménymagasság

### Vt építési övezet SZADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS



M= megengedett építménymagasság

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

### 3. Közműellátás

#### *Villamosenergia ellátás*

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

A külterület északi részén a 132 kV-os főelosztó hálózati vezetékek: (Győr [OVIT]) - (Sopronkövesd) - Répcelak - Csepreg nyomvonalának Mesterházát érintő szakasza és a 13-13 m-es védőtávolsága jelölésre került.

#### *Gázellátás*

1993-ban megépült a nagy-középnomású gázelosztó vezeték. A Tompaládonyt és Mesterházát ellátó 10bar-os nagyközép-nyomású hálózat az Újkéri átadó állomásról üzemeltetett Újkér - Csepreg nagyközép-nyomású 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-i oldalán, zöldfelületben, D90Pe80/G-SDR 11 méretben és minőségben.

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

#### *Vízellátás*

A település vízhálózata 1991. évben épült, szolgáltató VASIVÍZ RT. A község csatlakozik az Uraiújfalu és környéke regionális hálózat Nemesládony - Tompaládony -Mesterháza rendszerre. A vízmű fogadótelepe (Hrsz 375/0.sz. telken), szivattyúgépházsal, a magastározó, 100 m<sup>3</sup>-es AQUAGLÓBUS-al (Hrsz 092/5 telken) Tompaládonyban van.

Mesterháza a Tompaládony - (Mesterháza) Zsira 8614 jelű összekötő út É-i 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, Répcseszentgyörgy, 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 (ABJ427) 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 szívet egy ~2800 m<sup>2</sup> vízfelszínű tó jelenti, amely 2005. körül létesült. Előzménye, hogy a terület egykor zombékos 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. A településen a 022/2, 050/2, és 07 hrsz mederszakaszok, továbbá a Kis-ér, Nagy-ér (ABV586) vízfolyások vagyonkezelője kizárólag a Nyudu-VIZIG. ezek a vízfolyások jelen eljárásban nem érintettek.



**Közműellátás a tervezési terület környezetében (ekoizmu.hu)**

## 4. KÖZLEKEDÉS

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

### 4.1. Nagytérségi közlekedési kapcsolat

Mesterházától keletre halad el a 84. sz. (Balatonederics - Sárvár - Sopron II. rendű főút), amely a községet és a 8614 j. összekötőútra felfűzött településeket kapcsolja össze az országos, valamint a nemzetközi főúthálózat egyéb elemeivel és biztosítja a nagytérségi kapcsolatot.

A térséghez legközelebb eső fő forgalmi irányok, - melyek a nemzetközi főhálózat elemei - országhatáron belül és kívül:

- E 65                    amely Európa É - D-i összeköttetését biztosítja.  
(Lengyelor.-Csehország.-Szlovákia-Magyarország.-Horvátország.-Görögország)

A településtől délre halad el az M86-os gyorsforgalmi út, amely Csorna (M85 autót) és Szombathely felé is eljutást biztosít.

### 4.2. Kistérségi közlekedési kapcsolat

Mesterháza község fontosabb közlekedési kapcsolata Simaság, Simaságon át Bük Fürdő, ill. Tompaládonyon át Hegyfalu, Hegyfalun át vagy Sárvár, vagy Szombathely felé van, valamint a 8614 j. összekötő-úton Nagygeresd, ill. Bő, Bük felé van.

### 4.3. Helyi 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)**

## Parkolás

A tulajdonos és használók részére a parkolást a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) szerint:

*4.melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez*- A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása

*5.melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez* - Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása

*6.melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez* - A személygépjármű várakozóhelyek méretei előírások alapján.

## 5. Tájrendezés

### 5.1. A táji és természeti adottságok vizsgálata

Vas megye É-i szélén a 84. számú főközlekedési út és a Bükön is áthaladó zsirai út mentén található Mesterháza, a Répce mentén.

#### Természetföldrajzi adottságok

A község igazgatási területe természetföldrajzi tájbeosztás szerint a Magyar Alpok heglábfelszínének tekinthető Alpokalja területéhez csatlakozó Sopron-Vasi síkság középtájhoz tartozó Répce-sík kistáj területére esik. A Kisalföld déli peremvidékének számító alföldies jellegű kistáj a lehordott talajok felhalmozódási területeként a megye legjobb talajadottságú részének számít.

#### Talajok:

Geomorfológiailag a Répce-völgy, ill. szűkebb térség felszín közeli földtani felépítésében a pannóniai üledékek feletti Répce teraszainak és hordalékkupjainak áthalmazott, fiatal pleisztocén-holocén korú üledéköszelei a meghatározóak. A hullámos pannon agyag felszínre ugyanis a homokoskavics és homok rétegek közé kisebb kiterjedésben pleisztocén vályog és /részben folyóvízi szárazulatokon/ lejtüledékek, nyers iszapos törmelékközetek, kőzetlisztes csíkok települtek.

A Répce-sík talajainak kialakulásához a szárazabb klíma mellett a laza újpleisztocén kavicsra települt löszös üledék szolgált alapul. Az erősen meszes, laza löszös üledékeken általában humuszban gazdagabb mezősegi jellegű barna erdőtalajok képződtek, melyen a jó drénviszonyok miatt kedvezőtlen időjárási körülmények között sem alakul ki túlzott vízbőség. A kevésbé löszös, vagy löszmentes talajképző kőzeten viszont agyagbemosódásos barna erdőtalaj, míg a homokos talajképző kőzeten Ramann-féle barna erdőtalajok alakultak ki.

#### Éghajlat

A térség éghajlatára a mérsékelt kontinentális jelleg mellett a kiegyenlítettség jellemző. Az Alpok felőli leszálló légmozgás (főnhatás) gyakorisága is hozzájárul - főleg télen és kora tavasszal - a kisebb borultság és csapadék kialakulásához. Így a tél viszonylag enyhe, a nyár viszont hűvös és csapadékos. A csapadék évi összege 650-700 mm. Az évi középhőmérséklet 9,5-10 C<sup>o</sup>. Az uralkodó szélirány É-i.

#### Vízrajz

Hidrológiailag a térség a Rába vízgyűjtő területéhez tartozik. A község területének D-i szélén húzódó Répce folyó a Rába bal parti állami (VIZIG) kezelésű jelentősebb mellék vízfolyása. Árvízvédelmi célból a fenti vízfolyás mentén Bő-Gór határában létesült szükség tározó a térség árvízmentesítését is szolgálja. A község belterületén áthaladó kisebb, közel természetes meder állapotú vízfolyása a Metőc-patak, mely Nagygeresdnél torkollik a Répcebe.

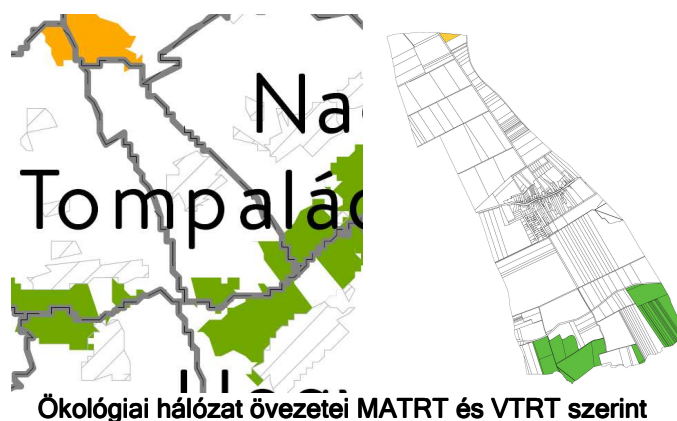
#### Növényföldrajz

A tájrészlet növényföldrajzilag a magyar flóratartomány (Pannonicum) átmeneti flóravidéke (Praenoricum), vasi-alpokaljai flórajárásnak (Castriferreicum) része. Természetes erdőtársulásai valamikor a gyertyános-

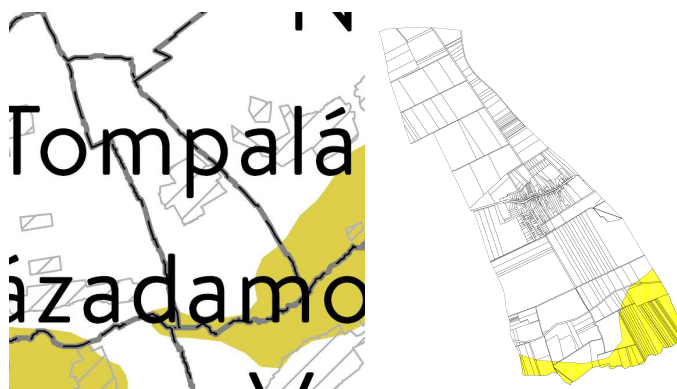
tölgyesek voltak. Vízparti maradvány erdőfoltokra a fűznyár (Szelici-Populetum) puhafa-ligeterdő állományok a jellemzők. A vízparti részeken mocsarasodás is megfigyelhető.

## 5.2. Táj- és természetvédelem

Mesterháza községben az ökológiai hálózat övezetei közül csak a magterület övezete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete került lehatárolásra. A község területét nem érinti az ökológiai hálózat pufferterületének övezete. A tervezési területet nem érinti a térségi övezetek területe. A hálózat elemei közül az ökológiai folyosó gyakori, a legmagasabb ökológiai értékű magterület csupán egy nagyobb foltra koncentrálódik a község külterületének É-i peremén és Répce mentére. A Répce völgyében található magterületek (főként üde-félnedves erdők) a vizsgált ingatlanoktól délre kilométeres távolságra találhatók.



A település külterületének kisebbik, déli szegélyét érinti a tájképvédelmi terület övezete. A módosítások a tájképvédelmi terület övezetétől kilométeres távolságra, a belterületen kerülnek végrehajtásra.



Tájképvédelmi terület övezete a VTRT szerint

A tervezett beruházás **Natura 2000 területet**, jogszabállyal kihirdetett „**ex lege**” **védett területet** (forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár) vagy egyedi határozattal kijelölt **országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területet és értéket nem érint**. A tervezési területet nem érinti az ökológiai hálózat övezeteit, sem a Natura 2000 területek nyilvántartott zónáját. Helyi védett természeti emlék nem található rajta. Mesterháza déli, Répce balé parti oldalán kijelölt Répce mente *HUFH20010 NATURA 2000* területek kiterjedését az alábbi ábra mutatja.:



### NATURA 2000 területek Mesterházán

A tervezett módosítások után továbbra is megőrizhetők a délre min. 1300 méterre található Natura 2000 védettségű HUFH20010 Répce-mente Különleges Természetmegőrzési Terület területek, az előbbivel azonos alaprajzi kiterjedésű Országos Ökológiai Hálózat magterületének Répce menti sávjára. A távoli védett területek jelölőfajait és jelölő társulásait a településrendezési terv módosítása után a vizsgált ingatlanokon várható tevékenység létesítése és üzemeltetése során jelentős hatás nem éri, a Natura 2000 terület célkitűzései továbbra is megvalósíthatók lesznek.

A Natura 2000 területek jelölő élőhelyei:

- Keményfás ligeterdők nagy folyók mentén *Quercus robur*, *Ulmus laevis* és *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* vagy *Fraxinus angustifolia* fajokkal (*Ulmion minoris*)
- Enyves éger (*Alnus glutinosa*) és magas kőris (*Fraxinus excelsior*) alkotta ligeterdők (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- Folyóvölgyek *Cnidion dubii*-hoz tartozó mocsárrétjei

A Natura 2000 területek jelölő fajai:

- vágócsík (*Cobitis taenia*)
- halványfoltú küllő (*Gobio albipinnatus*)
- erdei szitakötő (*Ophiogomphus cecilia*)
- tompa folyamkagyló (*Unio crassus*)
- vidra (*Lutra lutra*)
- vöröshasú unka (*Bombina bombina*)
- tarajos gőte (*Triturus cristatus*)
- vérfűboglárka (*Maculinea teleius*)
- zanótboglárka (*Maculinea nausithous*)
- nagy tűzlepke (*Lycaena dispar*)
- haris (*Crex crex*)

A vizsgált tevékenység a szomszédos tájhasználatokat nem szünteti meg, illetve nem korlátozza. Az élővilág jelentős, nagyarányú elvándorlása, táplálkozási-fészkelési lehetőségeinek korlátozása nem valószínűsíthető. Az épületek bővítése és az ingatlanon a vadászházi tájhasználat megtartása a szomszédos tájhasználatokra jelentős zavaró hatással nem lesz.

Mesterháza Község területén az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság által felügyelt tájhasználat folyik. Az Országos Ökológiai Hálózat elemeit, illetve a település védett természeti értékeit (növény- és állatfajok) szintén a Nemzeti Park Igazgatóság szakemberei felügyelik.

### 5.3. Tájhasználat, tájszerkezet

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

A vizsgált tájrészlet természetföldrajzi helyzete, a vizsgált településrész és környezetének domborzata, éghajlata, a talajok termőképessége, a települési tevékenység meghatározták a táj szerkezetét, a tájhasználat alakulását.

A tájrendezési munkarészt nem kellett kiegészíteni, mert Mesterháza vonatkozásában területfelhasználási változás nincs. A településre jellemző területadatok a következők:

Belterület: .....38,7074 ha  
 Külterület: .....380,5735 ha  
 Zárkert: .....71,9784 ha  
 Összesen: .....419.2809 ha.

Földrészlet statisztika művelési áganként a következő:

<b>művelési ág</b>	<b>összes alrészlet terület (m2)</b>
<b>erdő</b>	248491
<b>fásított terület</b>	35130
<b>kivett</b>	601791
<b>rét</b>	201099
<b>szántó</b>	3106298

(FORRÁS: TAKARNET.HU)



## 8. Környezetalakítás

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

### *Talajvédelem*

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

A Tfv. 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 engedély szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

### *Levegőtisztaság védelem*

A levegőtisztaság-védelmi előírásokat "a levegő védelmével kapcsolatos 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet tartalmazza.

A légszennyezettségi határértékeket "a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló" 4/2011. (I.14.) VM rendelet határozza meg, melynek egészségügyi határértékeit az alábbi táblázatban adjuk meg.

Légszennyező anyag	Határérték [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]			Veszélyességi fokozat
	Órás	24 órás	Éves	
Kén-dioxid (SO <sub>2</sub> )	250	125	50	III.
Nitrogén-dioxid* (NO <sub>2</sub> )	100	85	40	II.

### *Zaj- és rezgésvédelem*

Jelentős zajterhelést kibocsátó ipari üzem a módosításokkal érintett területek közelében nem található. A jelenlegi mezőgazdasági tevékenység végzésből származó, a határértéket meghaladó zajkibocsátás nem ismert.

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

### *Felszíni és felszín alatti vizek*

#### 1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

A 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint Egyházásrádóc település közigazgatási területe **felszín alatti víz szempontjából érzékeny** terület.

A település területe a 219/2004 (VII.21) "A felszín alatti vizek védelméről" szóló kormány rendelet 2. melléklete 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések

besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területnek minősül.

A település a Zala folyó vízgyűjtő területén fekszik. Magyarország 2021. évi vízgyűjtőgazdálkodási terve az 1242/2022.(IV.28.) számú kormányhatározattal jóváhagyásra került.

A települést vízfolyás nagyvízi medre, valamint kijelölt vízbázis védőterülete, védőidoma nem érinti.

Felszíni vizek

A tervezési terület a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság működési területét érinti.

### ***Hulladékgazdálkodás***

Az ingatlanokon keletkező kommunális, és veszélyes hulladék elszállításáról minden ingatlan használójának gondoskodnia kell. Valamennyi ingatlan kapcsolódjon be a szervezett hulladékgyűjtésbe. Különösen fontos lenne a szelektív hulladékgyűjtés mind nagyobb elterjedése - a kihelyezett konténer szigetek nagyobb kihasználása -, az esővíz és szürkevizek nagyobb mértékű hasznosítása.

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

### ***Sugárzás védelem***

Sugárzás elleni védelem tekintetében leginkább az elektromos hálózat és transzformátorinak sugárzásával kell számolni a területen. A területen ezek közül elsősorban a tervlapon is jelzett 20 kV-os légvezetékek és transzformátorok sugárzásával kell számolni. Az elektromos légvezetékek és a transzformátor állomás jelentős védőtávolságokat igényel, mely védőtávolságon belül az állandó emberi tartózkodás nem javasolt.

Radioaktív sugárzás, a természetes háttérsugárzáson kívül, amely kis mértéke révén az emberre semmilyen káros hatással nincs, nem található a területen.

### ***Vizuális környezetterhelés***

A nyomvonal mentén jelenleg vizuális környezetterhelést okozó elemek nem találhatók.

### ***Árvízvédelem***

Vas megye Területrendezési Terve alapján a tervezési terület nem fekszik rendszeresen belvízjárta terület, valamint nagyvízi meder övezetében. A települést érinti a Répce menti nagyvízi meder övezete.

### ***Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák***

A tervezett nyomvonal környezetében a fő környezeti konfliktusok az alábbiak:

- utak, vízfolyások menti növényállományban gyomfajok elterjedése,
- Nagytáblás szántóterületek talaj degradációja időleges porszennyezésük.

### ***Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)***

*Építésföldtani korlátok*

*alábányászott területek, barlangok és pincék területei*

A település ezen területén alábányászott, illetve barlangos terület nincs.

*csúszás-, süllyedésveszélyes területek*

A település területén csúszásveszélyes terület nincs.

*földrengés veszélyeztetett területei*

A terület nem minősül földrengés veszélyes területnek.

**Egyéb**

*kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)*

A tervezési területen ilyen jellegű problémák nincsenek.

*mélységi, magassági korlátozások*

Mélységi és magassági korlátozások nincsenek a településen.

*tevékenységből adódó korlátozások*

Tevékenységből adódó korlátozást alapvetően a nyomvonalat nem érint.

*Ásványi nyersanyag lelőhely*

A területen ásványi nyersanyag lelőhely nincs.

## **6.2. Biológia aktivitás érték számítás**

A 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18. § (1) bekezdése alapján az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásértéket fenn kell tartani.

A területfelhasználás változása és új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában a számítást elvégezni nem kellett.

A hatályos településrendezési eszközök 2011-es módosítása során a biológiai aktivitási érték nem változott.

## **7. Környezetvédelem**

### **Levegő tisztaság védelem**

Új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésnél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendeletet és a végrehajtására kiadott jogszabályok előírásait kell alkalmazni. A helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeinek megállapítását a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. A tevékenység végzése során levegőt szennyező tevékenység nem kerül végzésre.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

A módosítás következtében jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni. A megépítendő épület (lakás) esetében a lokális hangforrás eseti, rendezvényhez kötött, illetve a közúti forgalomból származó külső zajforrás jellemző. Zajvédelmi probléma nem ismeretes.

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

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

A használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendeletben foglaltakat be kell tartani. Valamennyi létesítmény (új- és meglévő) a kiépített közcsatorna hiányában egyedi szennyvíz gyűjtését és a szennyvíz ártalom mentes kezelését biztosítani kell. Új, egyedi szennyvízgyűjtő kialakítása közcsatorna hiányában lehetséges.

A módosításra kerülő területek felszíni vízfolyást nem érintenek.

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

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

Mesterháza közigazgatási területe nem érinti felszín alatti vízbázis védőterületet.

### **Hulladékgazdálkodás**

Az ingatlanokon keletkező kommunális, és veszélyes hulladék elszállításáról minden ingatlanhasználójának gondoskodnia kell. Valamennyi lakó funkciót is tartalmazó ingatlan kapcsolódjon be a szervezett hulladékgyűjtésbe. Különösen fontos lenne a szelektív hulladékgyűjtés mind nagyobb elterjedése - a kihelyezett konténer szigetek nagyobb kihasználása -, az esővíz és szürkevizek nagyobb mértékű hasznosítása.

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

### **Talajvédelem**

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

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

A Tfv. 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.

A tervezéssel érintett terület beépítéssel érintett alrészlete kivett megnevezésű. A jövőben tervezett beépítések is ezen telekhányadon helyezhetőek el, így termőföldet nem érintenek.

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

## **9. Tűzvédelem**

### **Osztályba sorolás**

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól 62/2011.(XII.29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012.(XII.11.) BM rendelet szerint a Kat. végrehajtásáról szóló 243/2011.(XI.10.) korm. rendelet 22.§-a szerint elvégzett kockázatbecslés - a települést érintő veszélyeztető hatások komplex elemzése - alapján Mesterháza település 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.

#### Tűzvíz ellátás

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

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

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

#### Tűztávolság

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

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

#### Tűz kár elhárítás

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

Mesterháza község a Sárvári Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság működési területéhez tartozik, amelynek a vonulási távolsága 18 km, a vonulási ideje 20 perc.

#### Riasztás

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

## 10. Örökségvédelmi fejezet

#### **Műemlék - nemzeti emlék**

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** azonosító: 9210

Petőfi Sándor u. 9.

Jekelfalussy-kastély, klasszicista 102/2-4 hrsz,  
1842. Belsőben részben átalakítva. Kertjében harangláb.

Bírsági kategória: II.

Ex lege műemléki környezete azonosító 26007:

2, 3, 5, 6, 7, 96/2, 97, 99, 100, 101/3, 101/4, 103, 112, 113, 114, 115, 116, 117/1, 117/2 hrsz.

M III 10311 Lakóház, **Mesterháza** azonosító: 9211

Bírsági kategória: II.  
Petőfi Sándor u. 22.  
hrsz: 19  
Lakóház, népi, 19. sz. vége.  
Ex lege műemléki környezete, azonosító 26008:  
2, 18, 20, 57/2, 96/2, 97, 105, 106/1, 106/2, 055/1 hrsz.

A településszerkezeti tervlapon és a szabályozási tervlapon a helyes műemléki környezet feltüntetésre kerül.

### **Műemlék - helyi emlék**

Mesterháza Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete szabályoz a településkép védelméről. 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 „ófalú” településrész részei. A jelenleg üdülőházas üdülőterület falusias lakóterületbe sorolása érdemben nem befolyásolja a területen elhelyezhető építményeike 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.*

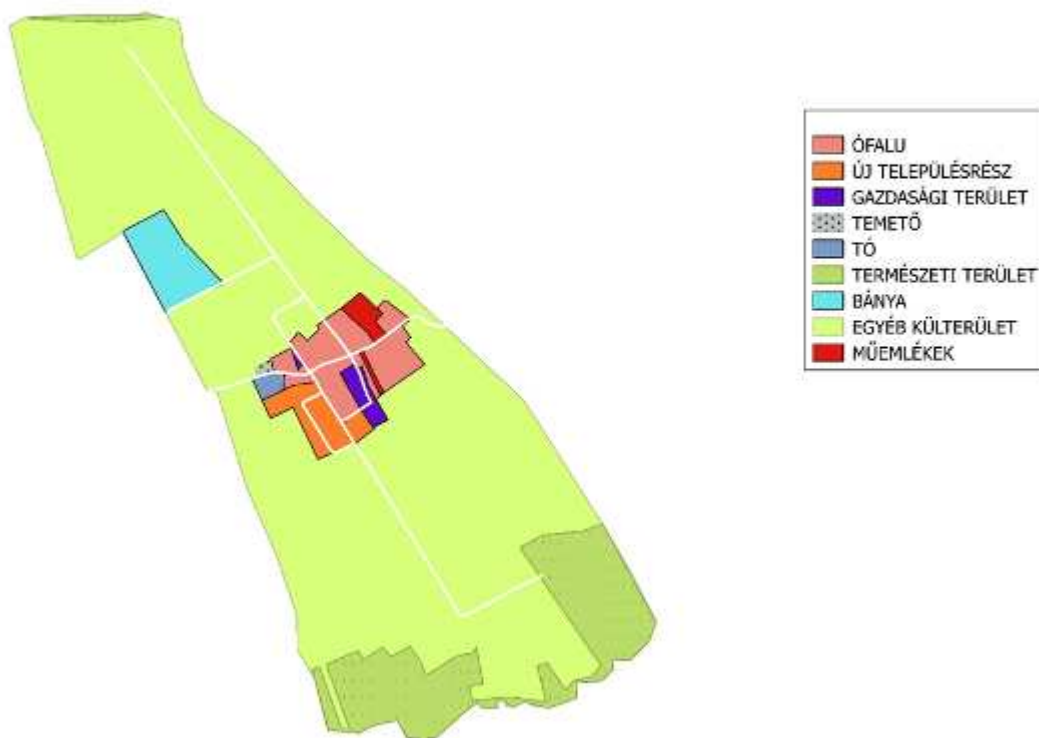
*(2) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés is létesíthető 1,40-1,80 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,20-1,80 m közötti magassággal.*

*(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.”*



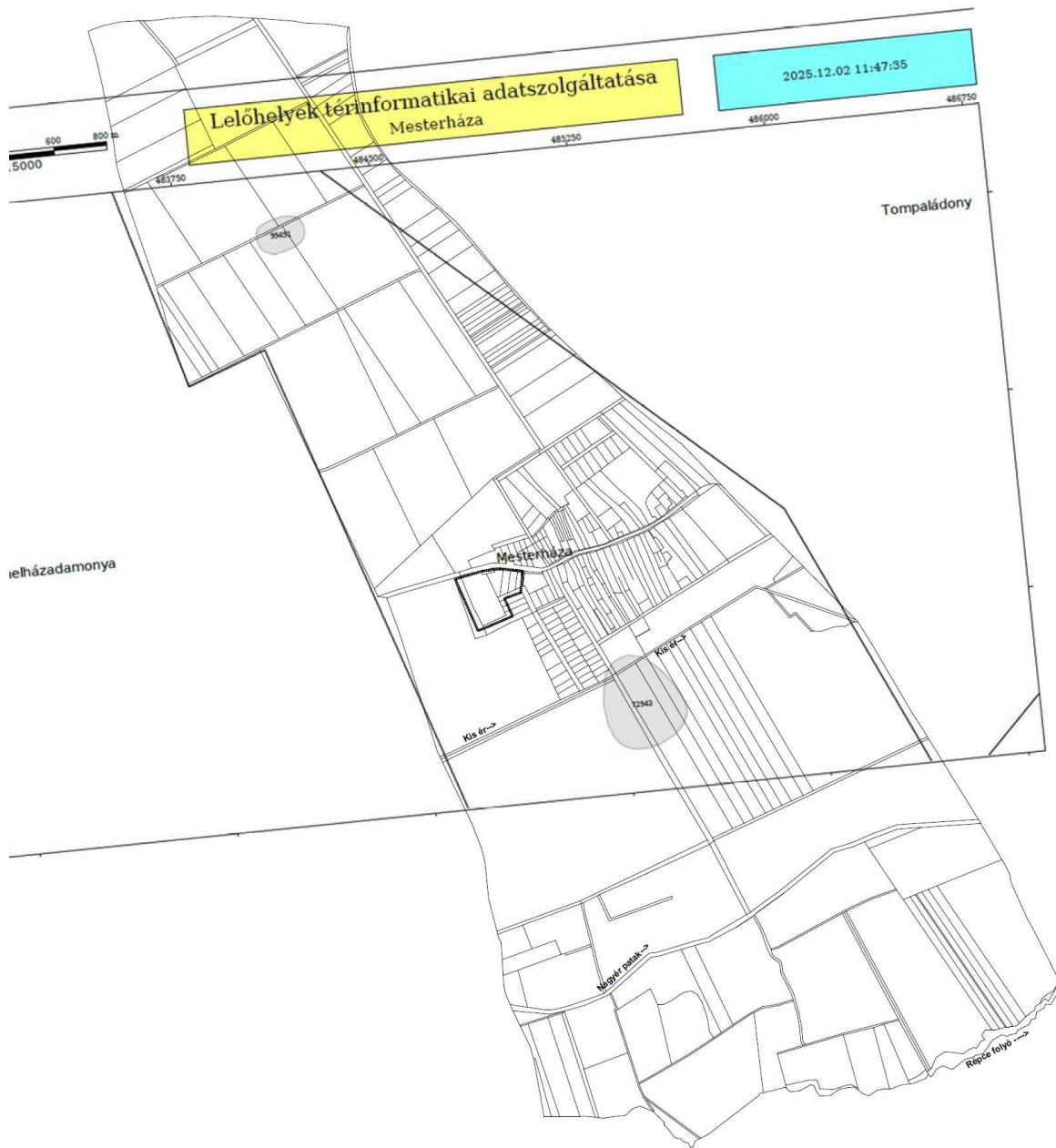
TKR 2. melléklete

**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.)

## Telepítési tanulmányterv

---



**Kövi Lóránt**

önkormányzati főépítész  
foepitesz@foepitesz.net  
+36307004272

## Főépítési feljegyzés

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

**Mesterháza Község Önkormányzatának a településrendezési eszközök 3. számú módosítása kapcsán az alábbi módosítási célok esetében Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz terület üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolása vonatkozásában:**

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

Részletes helyszínrajz, mely tartalmazza

- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- javasolt övezeti előírásokat (beépítési mód, maximális beépíthetőség, minimális zöldfelület, építménymagasság)
- változást szemléltető beépítési tervet a javasolt beépítéssel (tervezett épületek)
- zöldfelületet
- gépjármű közlekedésre szolgáló felületek.

## Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz terület üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolása tárgyú tervezési területet a térségi övezetek nem érintik.

Mesterháza község Képviselő Testületének Mesterháza község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) kiegészítésre kerül a javasolt új építési övezeti előírás a falusias lakóterület kialakítása szerint.

### A HÉSZ 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 m<sup>2</sup>.
- Építési hely országos előírások szerinti 5 m előkert és 6 m hátsóker, 3 m oldalkert megtartás, egyedi építési hely szabályozás nélkül.

A tervezet partnerségi egyeztetésre bocsátását támogatom.

Mesterháza Község Önkormányzatának  
Képviselő-testülete  
9662 Mesterháza, Petőfi S. u. 54.

*J E G Y Z Ő K Ö N Y V – K I V O N A T*

**62/2025.(XII.15.) számú képviselő-testületi határozat**  
**Települési tanulmányterv elfogadása**

Mesterháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta Gergye Péter vezető településtervező által elkészített, és Rácz László kérelmező által beterjesztett, a Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz terület üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolása tárgyában készült települési tanulmánytervet, és úgy dönt, hogy azt elfogadja.


A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Dohi Zsolt polgármester  
határidő: azonnali

Dohi Zsolt sk.  
polgármester

Csajbi Livia sk.  
jegyző

A kiadmány hitelül:

  
dr. Hoffman Péter  
aljegyző





### Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz terület üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolása tárgyú tervezési területet a térségi övezetek nem érintik.

Mesterháza község Képviselő Testületének Mesterháza község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) kiegészítésre kerül a javasolt új építési övezeti előírás a falusias lakóterület kialakítása szerint.

#### A HÉSZ 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 m<sup>2</sup>.
- Építési hely országos előírások szerinti 5 m előkert és 6 m hátsóker, 3 m oldalkert megtartás, egyedi építési hely szabályozás nélkül.

A tervezet partnerségi egyeztetésre bocsátását támogatom.



### Főépítési feljegyzés

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

**Mesterháza Község Önkormányzatának a településrendezési eszközök 3. számú módosítása kapcsán az alábbi módosítási célok esetében Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz terület üdülőlázas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolása vonatkozásában:**

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

Részletes helyszínrajz, mely tartalmazza

- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- javasolt övezeti előírásokat (beépítési mód, maximális beépíthetőség, minimális zöldfelület, építménymagasság)
- változást szemléltető beépítési tervet a javasolt beépítéssel (tervezett épületek)
- zöldfelületet
- gépjármű közlekedésre szolgáló felületek.

Mesterháza község Önkormányzata

9662 Mesterháza, Petőfi u. 54.

**Jegyzőkönyvi kivonat**

Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete

2026. január 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

**2/2026.(I.26.) számú határozat**

Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 62/2025.(XII.15.) számú képviselő-testületi határozat, mint Mesterháza község 32/2006. (VIII.10.) számmal elfogadott településszerkezeti terv és a Mesterháza község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet elfogadó döntés során - Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 18/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatott partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett, Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását lezárja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Kmf.

Dohi Zsolt  
polgármester sk



Csajbi Livia  
jegyző sk

A kivonat hiteles:

Bő, 2026. február 2.

  
Csajbi Livia  
jegyző

# Telepítési tanulmányterv

---

Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz terület üdülõházas üdülõterületbõl  
falusias lakóterületbe sorolása



2025. december 3.

## 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 Bükfűrdő 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. A2006-os tervek szerint a látvány tavat 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 leparkolásra a tó északkeleti oldalán. Ettől kissé délebbre egy duplaállásos mobil garázs áll a 94/13 hrsz-en.

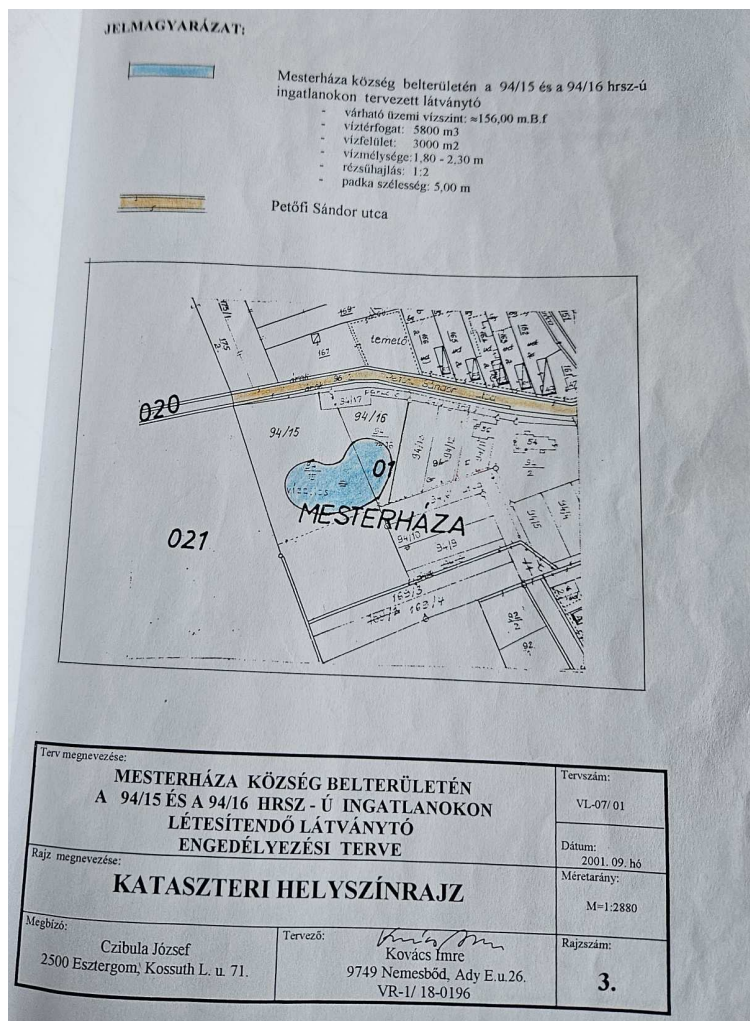


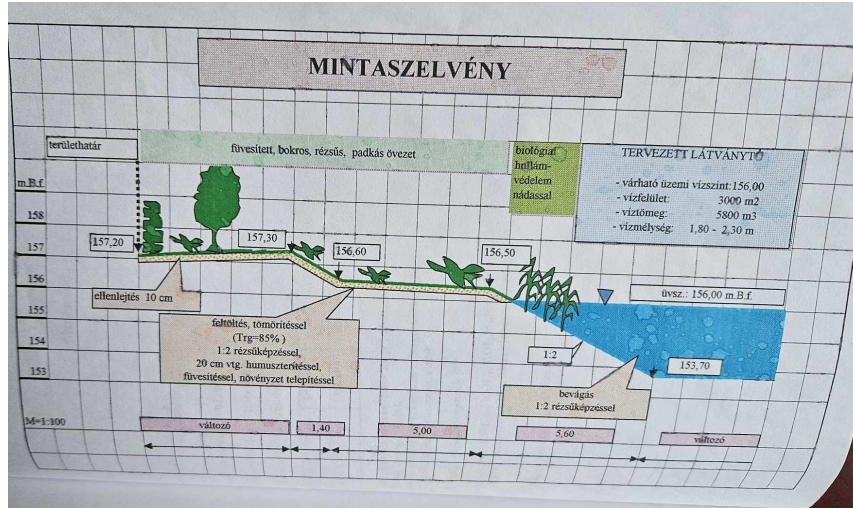
**A telepített lakókocsi és mobil garázs fényképe**

A tó látványtöként létesült és a vízjogi létesítési terveit Kovács Imre készítette 2001. szeptemberében.

A tó adatai:

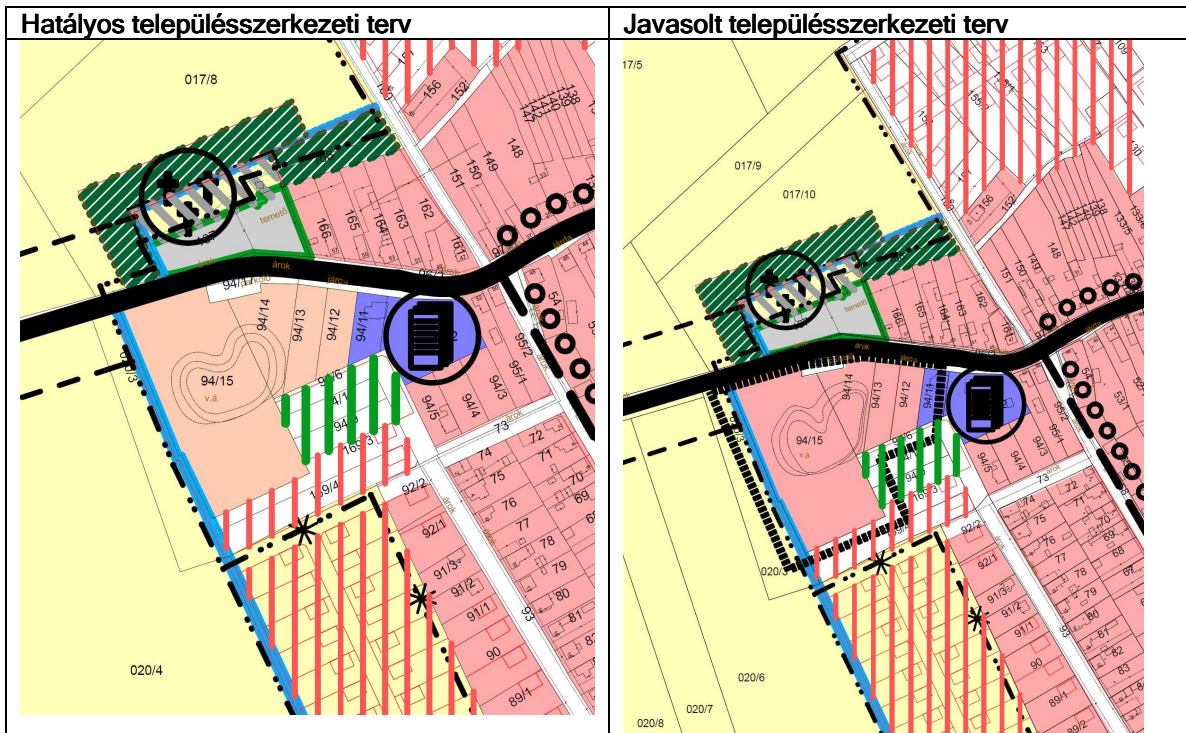
- vízfelület: ~156,00 mBf
- víztérfogat: 5800 m<sup>3</sup>
- vízfelület. 3000 m<sup>2</sup>
- rézsű hajlás 1:2
- padka. 5,00 m.

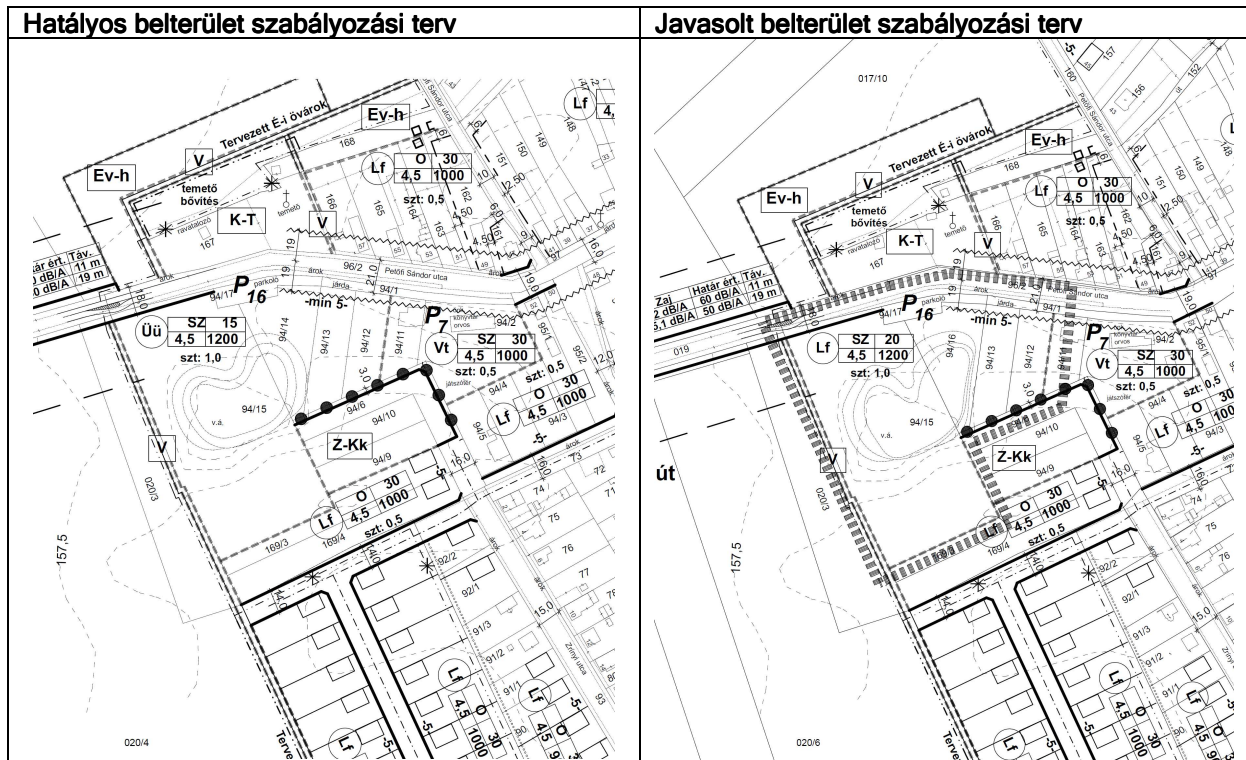




Részlet a látvány tó 2001-es vízjogi engedélyezési terveiből

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





A területfelhasználás változása:

- üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterület kerül kijelölésre 17.845 m<sup>2</sup> 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, üdültáborok 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 m<sup>2</sup>.

A hatályos HÉSZ 5. mellékletének előírása

Az üdülőházas területre vonatkozó övezeti előírások

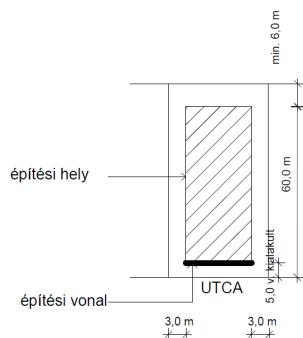
területfelhasználás	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	Szintterület sűrűség telekre
Üü	SZ	4,5	1200	20	15	40	1,0

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 pontjai,
- 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-, oldalkert és hátsókert 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 m<sup>2</sup>.
- 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 (nyárikonyha, 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 megfelelően a HÉSZ építési övezeti táblázata kiegészül:

	A	B	C	D	E	F	G	H
<b>1.</b>	<b>területfelhasználás</b>	<b>beépítési mód</b>	<b>Maximális építménymagasság (m)</b>	kialakítható minimális telekterület-méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
<b>2.</b>	<b>Lf</b>	<b>O</b>	4,5	900	Kialakult	30	40	0,5

					(új 18 m )			
3.	Lf	O	4,5	1000	Kialakult (új 18 m )	30	40	0,5
4.	Lf	SZ	4,5	1200	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-nyomású hálózat az Újkéri átadó állomásról üzemeltetett Újkér - Csepreg nagyközép-nyomású 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-i 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 Uraiújfalu és környéke regionális hálózat Nemesládony - Tompaládony -Mesterháza rendszerre. A vízmű fogadótelepe (Hrsz 375/0.sz. telken), szivattyúgépházzal, a magastározó, 100 m<sup>3</sup>-es AQUAGLÓBUS-al (Hrsz 092/5 telken) Tompaládonyban van.

Mesterháza a Tompaládony - (Mesterháza) Zsira 8614 jelű összekötő út É-i 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 m<sup>2</sup> 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)**

### **Közeledés**

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)

**Természetvédelem**





A tervezési területet nem érinti az ökológiai hálózat övezeteit, sem a Natura 2000 területek nyilvántartott zónáját. Helyi védett természeti emlék nem található rajta. Mesterháza déli, Répce balé parti oldalán kijelölt Répce mente HUFH20010 NAUTRA 2000 területek kiterjedését az alábbi ábra mutatja.:



**NATURA 2000 területek Mesterházán**

**A Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek érintettsége:**

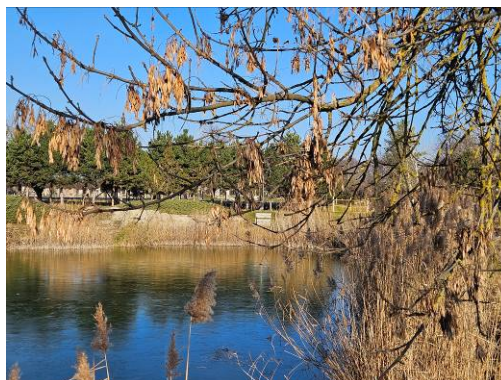
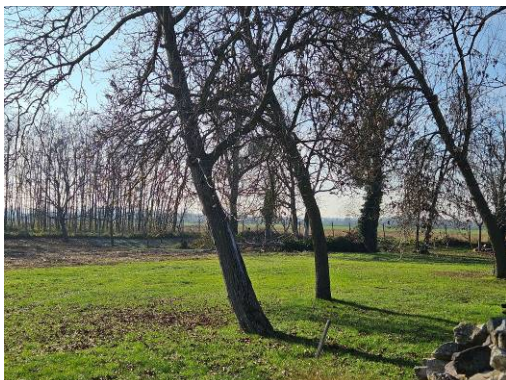
<p>Térségi területfelhasználás</p>	<p>Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett települési térségként,</p>	
------------------------------------	---	--

<p>Ökológiai hálózat magterületének övezet</p> <p>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezet</p> <p>Ökológiai hálózat puffertérületének övezet</p>	<p>A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti</p> <p>A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti</p> <p>Nem érinti</p>	 <p>Mesterháza Mesterháza felházadamonya</p>
<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p>	<p>A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti</p> <p>A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti</p>	 <p>Mesterháza Mesterháza felházadamonya</p>
<p>Erdők övezete</p> <p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti</p> <p>Nem érinti</p>	 <p>Mesterháza Mesterháza felházadamonya</p>
<p>Tájképvédelmi terület övezete</p>	<p>A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti</p>	 <p>Mesterház Mesterháza felházadamonya</p>

<p>Nagyvízi övezete</p>	<p>meder</p> <p>A község területét érinti, a tervezési területet nem érinti</p>	 <p>The map shows the geographical layout of Mesterháza and Mesterházasdány. A blue-shaded area represents the 'Nagyvízi övezete' (Great Water Zone), which includes a meander ('meder') of a watercourse. The text 'Mesterháza' and 'Mesterházasdány' is overlaid on the map. A portion of the letter 'T' is visible on the right side of the map.</p>
-------------------------	---	---

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 településkép védelméről. 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 „ófalú” településrész részei. A jelenleg üdülőlázásos 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.*

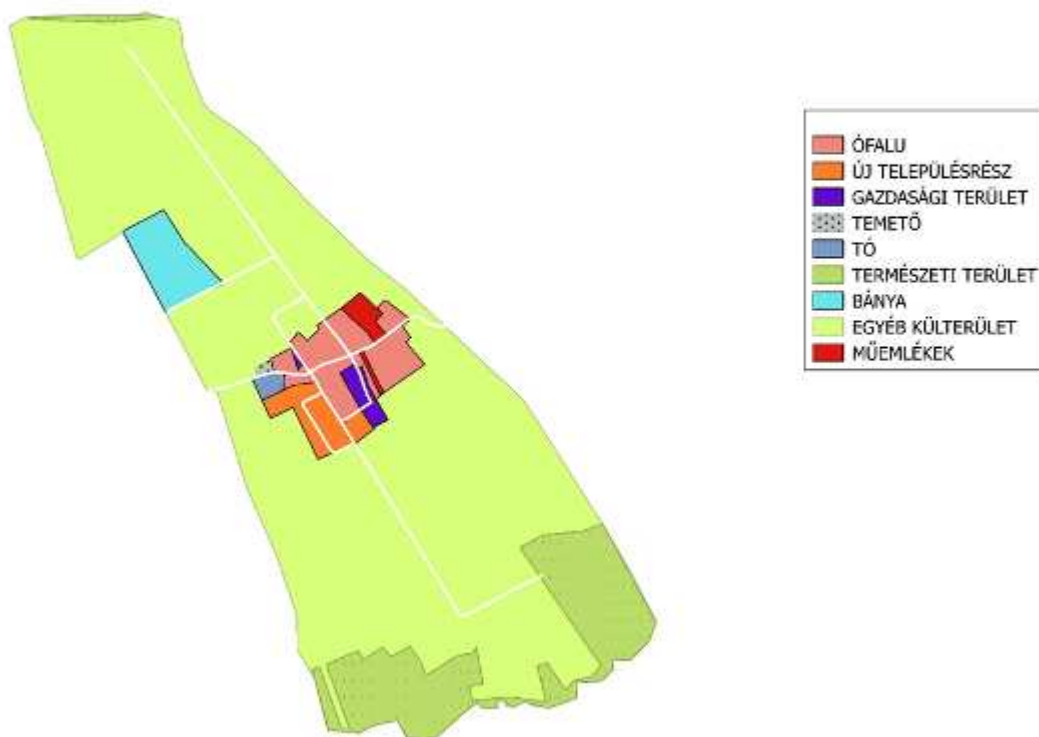
*(2) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán tömör kerítés is létesíthető 1,40-1,80 m közötti magassággal, áttört kerítés 1,20-1,80 m közötti magassággal.*

*(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.

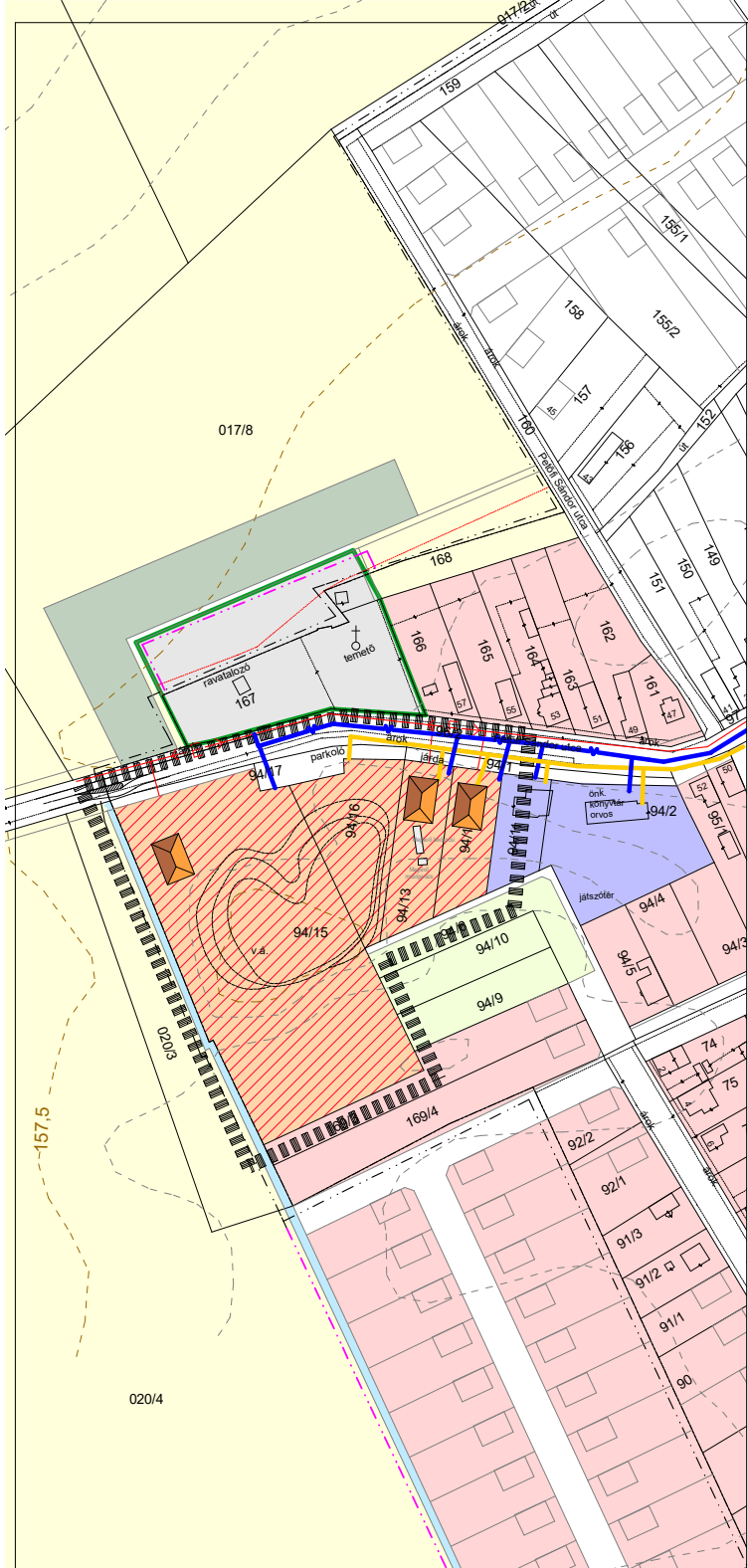
Azonosító	TELEPÜLÉS	VÁRMEGYE	LSZAM	NEV	JELLEG	HRSZ
72943	Mesterháza	Vas	1	Laskod	nyilvántartott	050/1, 024, 052/2, 051, 054/11, 054/9, 054/10, 023/5, 030, 031/11, 047/46, 047/47
99491	Mesterháza	Vas	2	Felső-mező	nyilvántartott	08/12, 08/13, 08/21, 08/8



**Régészeti lelőhelyek Mesterházán (2025. 12.02.)**

Mesterháza, 2025. december


TT/1-18-0204  
településtervező



### MEGJEGYZÉSEK

- ±0,00 = tervezett földszinti padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervektől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

#### Tervezési terület besorolásai

 FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Üü jelű üdülőházas üdülő területből)

#### Tervezési terület környezetének besorolásai

 FALUSIAS LAKÓTERÜLET

 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET





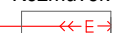



 KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET

 VÉDERDŐ TERÜLET

 ZÖLDTERÜLET

 ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

-  Telekhatár
-  Javasolt telekhatár
-  Javasolt beépítés
-  Tervezési terület határa
- Közművek**
-  Villamos energia ellátás
-  Csapadékvíz-elvezető csatorna
-  Gázvezeték
-  Vízvezeték

#### JELENLÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK HÉSZ-ben szabályozva:

„(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 üdülési kör 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 építési övezet jele: Üü-SZ-15-4,5-1200.

#### JAVASOLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

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 előírás.

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 m<sup>2</sup>.
- Építési hely országos előírások szerinti 5 m előkert és 6 m hátsókertről, 3 m oldalkert megtartás, egyedi építési hely szabályozás nélkül

<b>MODULOR KFT</b>		9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.	
MEGBÍZÓ:	<b>Rácz László</b>		
RAJZ MEGNEV:	<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b>		
	Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16-ú területen falusias lakóterület szabályozása		
FELELŐS TERVEZŐ:		MÉRETARÁNY:	M 1:5 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TT/1 18-0204/2026	MSZ: 023/2025.	RSZ: M-2025.
		DÁTUM: 2025. 12.	

### III/1. Településszerkezeti tervet határozati javaslata

#### **.../2026. (...) számú képviselő-testületi határozat**

Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete a térségi övezeti lehatárolásokra vonatkozó, az adatszolgáltató és véleményező szervektől beérkezett adatszolgáltatások alapján - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 22. §-ra és A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm.rendelet 9/A. §-ra figyelemmel – megállapítja, hogy a beérkezett lehatárolások alapján elvégzett felülvizsgálat során a településszerkezeti terv területfelhasználásai és a helyi építési szabályzat övezeti kijelölései megfelelnek a térségi övezeti lehatárolásnak. A vizsgálat során a korábbi területrendezési törvényben foglaltakhoz képest a térségi övezetek megnevezése és a térségi övezetek határainak tekintetében jogszabályi változásból eredően eltérés került feltárássra, így a településrendezési eszközök módosítására a településszerkezeti terv szerinti tartalommal vált szükségessé.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

**../2026. (...) számú képviselő-testületi határozat**

Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete Mesterháza község településszerkezeti tervéről szóló 32/2006. (VIII.10.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 3/2026. (I.26.) számú képviselő-testületi határozat, mint településfejlesztési döntés figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész VA/ÁFI/...-../2026. számon kiadott, 2026.....-én kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő napi hatállyal az alábbiak szerint módosítja:

településszerkezeti tervlap                      1. számú melléklet

1.) A 32/2006. (VIII.10.) számú képviselő-testületi határozat 1. melléklete (településszerkezeti tervlap) helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

2.) A 32/2006. (VIII.10.) számú határozat kiegészül a következő mellékletekkel

szerkezeti terv leírása                      2. melléklet

változások ütemezése                      3. melléklet

településrendezési tervvel való összhang igazolása 4. melléklet

biológiai aktivitásérték számítása      5. melléklet

területi mérleg                              6. melléklettel.

Határidő: azonnal

Felelős: Dohi Zsolt polgármester

K.m.f.

**(: Dohi Zsolt :)**  
polgármester

**(: Csajbi Lívia :)**  
jegyző

A kivonat hitelélül:

Mesterháza, 2026

**(: Csajbi Lívia :)**  
jegyző

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

„Mesterháza község településszerkezeti tervéről szóló 32/2006. (VIII.10.) számú képviselő-testületi határozat 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.”

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

Mesterháza község településszerkezeti tervéről szóló 32/2006. (VIII.10.) számú képviselő-testületi határozat 2. melléklete e melléklettel egészül ki:

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

Mesterháza község településszerkezeti tervéről szóló 32/2006. (VIII.10.) számú képviselő-testületi határozat 3. melléklete e melléklettel egészül ki:

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

Mesterháza község településszerkezeti tervéről szóló 32/2006. (VIII.10.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete e melléklettel egészül ki:

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







Mesterháza község településszerkezeti tervéről szóló 32/2006. (VIII.10.) számú képviselő-testületi határozat 5. melléklete e melléklettel egészül ki:

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

Mesterháza község településszerkezeti tervéről szóló 32/2006. (VIII.10.) számú képviselő-testületi határozat 6. melléklete e melléklettel egészül ki:

1. melléklet a .../2026. (...) számú határozathoz - településszerkezeti tervlap
























**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET**

- FALUSIAS LAKÓTERÜLET 
- KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET 
- TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET 
- ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET 
- KÜLÖNLEGES BÁNYA TERÜLET 
- KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET 

- Tervezett 
- 
- 
- 
- 
- 

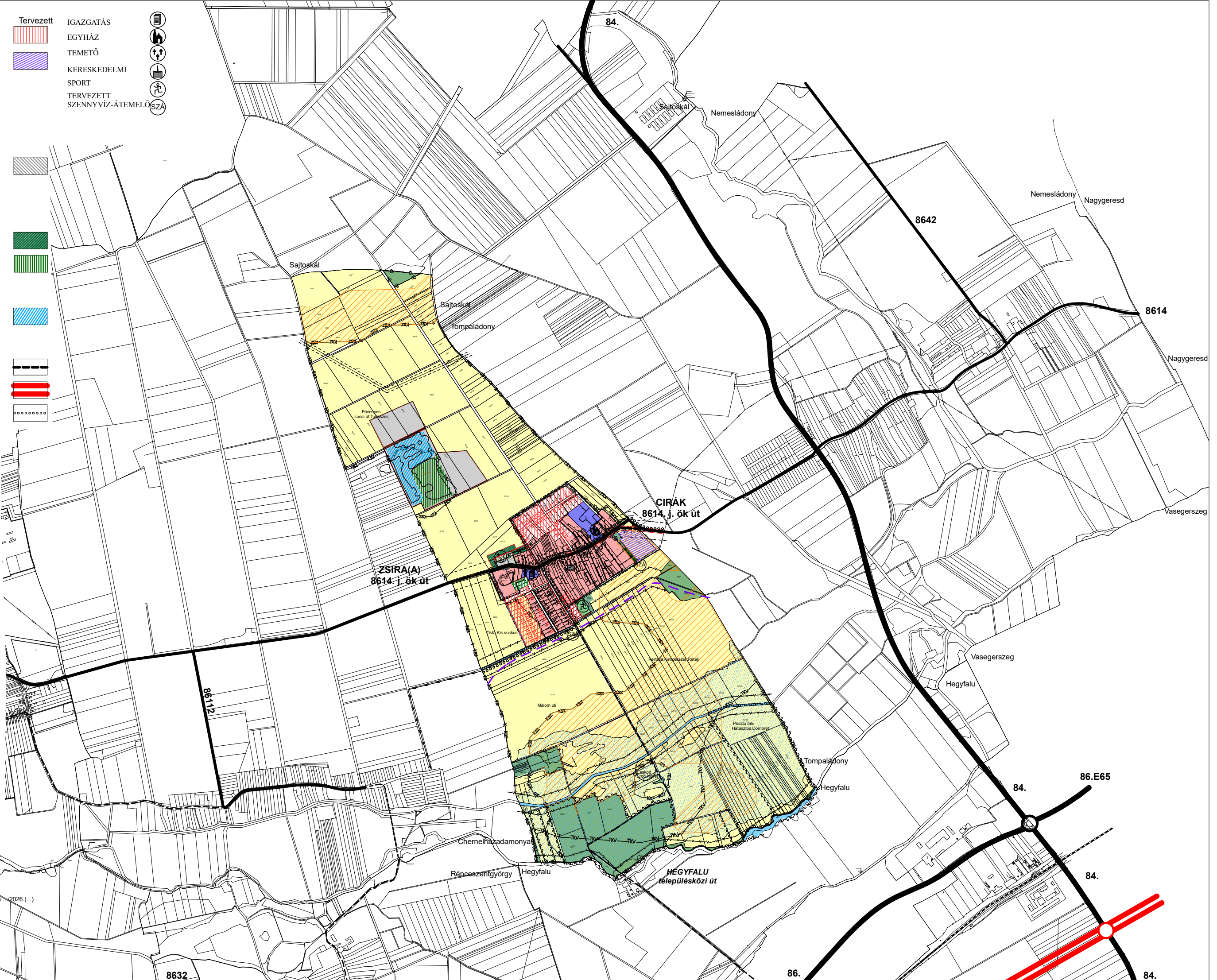
- IGAZGATÁS 
- EGYHÁZ 
- TEMETŐ 
- KERESKEDELMI 
- SPORT 
- TERVEZETT SZENNYVÍZ-ÁTEMELŐ 

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**

- ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET 
- VÉDELMI ERDŐTERÜLET 
- GAZDASÁGI ERDŐ 
- ZÖLDTERÜLET 
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET 
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET 
- ÖSSZEKÖTŐ ÚT 
- GYORSFORGALMI ÚT 
- KERÉKPÁROS ÚTVONAL 
- VÉDŐTÁVOLSÁG 
- BELTERÜLET HATÁRA 
- NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK 
- TERVEZETT NYOMOTT SZENNYVÍZVEZETÉK 
- NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÉVEZETE, TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET HATÁRA 
- RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET HATÁRA 
- FELSZÍNI VÍZ VÉDŐTERÜLET HATÁRA 
- ÁRVÍZI ELŐNTÉS HATÁRA 
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE 
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLET ÖVEZETE TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET TERÜLETE (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 
- Jó termőhelyi szántó terület övezete (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet) 
- Kiváló termőhelyi szántó terület övezete 
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet) 
- Nagyvízi meder terület övezete 

1. melléklet a 32/2006. (VIII.10.) számú határozat, amelyet a .../2026.(...) számú határozat módosított

**MODULOR KFT**  
 TERVEZŐ ÉS MÉRŐKÖZVETŐ IRODA  
 MESTERHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  
 MÉRLEG: M 1:10 000  
 DÁTUM: 2026. MÁJ. 1.



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

## 2. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### *Területhasználati változások*

Területfelhasználás

- a) üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterület kerül kijelölésre 17.845 m<sup>2</sup> nagyságban a 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz ingatlanok területén.

A településszerkezeti terv jogharmonizációs módosítás keretében a területrendezési tervek közül a Vas vármegyei területrendezési terv térségi területfelhasználása és térségi övezeteinek ETÉR adatszolgáltatáson alapuló digitális állományának átvezetésével és az állami alapadat alkalmazásával változik.

A műemléki környezet a településszerkezeti tervlapon ábrázolásra kerül adatszolgáltatás alapján, mint magasabb szintű jogszabály által elrendelt elem jogharmonizációja.

A 132 kV-os főelosztó hálózati vezetékek: (Győr [OVIT]) - (Sopronkövesd) - Répcelak - Csepreg nyomvonalának Mesterházát érintő szakasza és a 13-13 m-es védőtávolsága jelölésre került.

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

## 3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

### **Rövidtávon megvalósuló változások:**

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

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


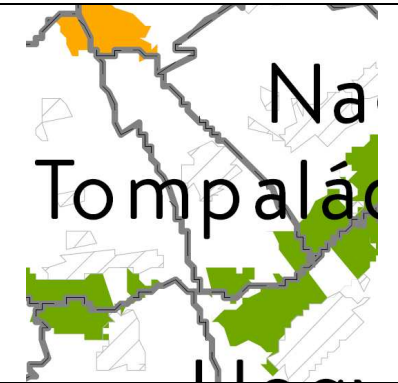
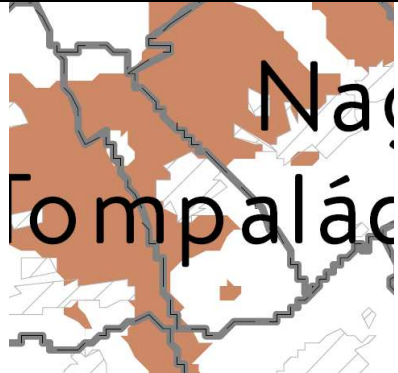
Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása.


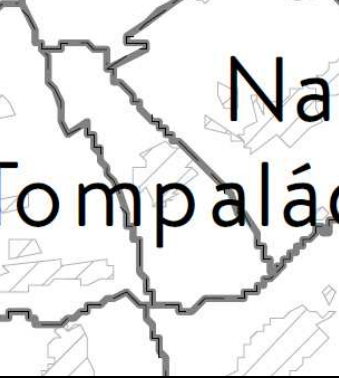
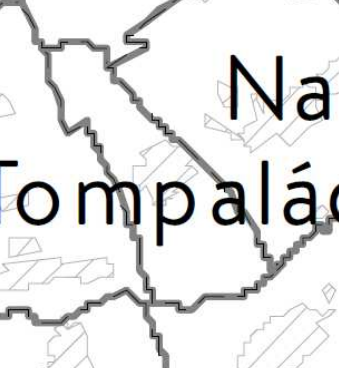
4. melléklet a .../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz


### 5. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

#### a.) Országos Területrendezési Tervvel


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

A MaTrT Mesterházát érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Mezőgazdasági térséget érint	
Ökológiai hálózat magterületének övezet	Nem érinti.	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	Nem érinti	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezet	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti.	

Erdők övezete	Nem érinti	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	111,97 ha	

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	0,33 ha	
Tájképvédelmi terület övezete	Nem érinti	51,99 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti	-	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	111,46 ha	

VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	
---------------------	------------	---	--

c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

A VTrT Mesterháza községet érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

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

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

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

1.1. A közúthálózat fő elemei

1.1.4. Mellékutak



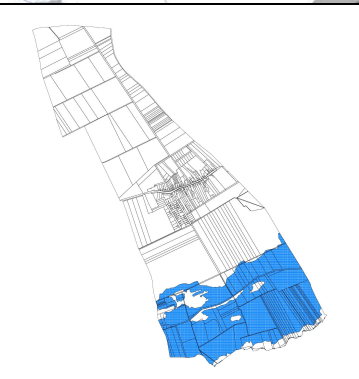

1. Meglévő mellékutak





1.7. 8614 j. út Csepreg - Bük - Bő - Mesterháza - Tompaládony



<b>1.8.5. Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os főelosztó hálózati vezetékek: Elhelyezkedése</b>	
1.	(Győr [OVIT]) - (Sopronkövesd) - Répcelak - Csepreg

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet (tér adatok felhasználásával)
----------------------------	--------------------------	--

<p>Ökológiai hálózat magterület övezete</p> <p>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</p> <p>Ökológiai hálózat puffer terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p>	
<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p>	<p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p>	
<p>Erdők övezete</p> <p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>Nem érinti.</p> <p>Nem érinti.</p>	
<p>Tájképvédelmi terület övezete</p>	<p>Nem érinti.</p>	

<p>Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Nagyvízi meder övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	

<p>Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Víz tározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	

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

Térségi övezet határának megadásával:

Ökológiai hálózat magterületének övezet

Ökológiai hálózat puffertérületének övezet

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Jó termőhelyi szántók övezete

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete.

Nagyvízi meder övezete

Térségi övezet neve	VTrT övezeti terv ha	Módosított településszerkezeti terv	
		ha	%
Települési térség	41,26 ha	42,5 ha	103 %
Erdőgazdálkodási térség	24,57 ha	27,9 ha	113%
Mezőgazdasági térség	336,92 ha	332,35 ha	98.64 %
Sajátos területfelhasználású térség	8,4 ha	8,4 ha	100

Vízgazdálkodási térség	8,13 ha	8,13 ha	100
Közigazgatási terület	419,28	419,28	100 %
3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	42,25	42,25	100
3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	0,96	0,96	100
3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	-	-	-
3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	175,36	175,36	100
3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	111,97	111,97	100
3.6. Erdők övezete	23,88	23,88	100
3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	0,37	0,37	100
3.8. Tájképvédelmi terület övezete	51,99	51,99	100
3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,	-	-	-
3.10. vízminőség-védelmi terület övezete	-	-	-
3.11. Nagyvízi meder övezete	111,46	111,46	100
3.12 Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-	-
Megyei övezetek			
3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-	-
3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-	-
Egyedi övezetek			
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-	-
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-

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

### **Biológiai aktivitásérték számítása**

Új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában nem változik.

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

### **TERÜLETI MÉRLEG**

<b>TSZT módosítás</b>		<b>Terület (ha)</b>
<b>Hatályos TSZT</b>	<b>Javasolt TSZT</b>	
Üdülõházas üdülõterület	Falusias lakóterület	1,7845 ha

## **IV. Fejezet**

# **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

---



## Mesterháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### Mesterháza Község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Mesterháza Község Önkormányzatának Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Mesterháza Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Mesterháza község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Mesterháza község, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[2] Mesterháza Község 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 Mesterháza község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 6/2006. (VIII. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „4. §

(1) Az igazgatási terület beépítésre szánt területeit az építéshasználatuk általános jellege, valamint sajátos építéshasználatuk szerint a Szabályozási Terv:

- a) lakóterület - falusias Lf jelű
- b) vegyes terület - településközponti vegyes Vt jelű
- c) gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató Gksz jelű
- d) különleges terület:
  - da) temető K-T jelű
  - db) bánya K-B jelűterületfelhasználási egységbe sorolja.

(2) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területeit

- a) Közlekedési és közmű terület
  - aa) közlekedési terület
  - ab) közmű terület Km jelű

- b) Zöldterület
  - ba) zöldterületi közkert Z-Kk jelű
  - bb) zöldterületi sport Z-S jelű
- c) Erdőterület
  - ca) gazdasági célú Eg jelű
  - cb) védelmi erdő Ev-h jelű
- d) Mezőgazdasági terület
  - da) általános Má jelű
  - db) korlátozott használatú Mko jelű
  - dc) birtokközpont Mb jelű
- e) Vízgazdálkodási terület V jelűterületfelhasználási egységbe sorolja.”

## **2. §**

A rendelet 9. és 10. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

### **„9. §**

(1) A telek utcavonalán kerítés létesíthető.

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

### **10. §**

(1) Építmények elhelyezése és kialakítása során az alábbi általános szabályok figyelembe vételével kell eljárni.

(2) Az előkert mérete az új beépítésre szánt területek esetén 5 méter. A település egyéb területén az előkert méretét a szabályozási terven jelölt építési vonalnak vagy az utca kialakult építési vonalának megfelelően kell meghatározni. Intézmények, kereskedelmi szolgáltató egységek esetén a fentiekől eltérő, nagyobb előkert is létesíthető, az előkert mérete ezekben az esetekben sem lehet több 20 méternél.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületeket a telken a 7. mellékletben megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, ill. a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni. Szabadonálló beépítési mód esetén az előkert minimum 5 m.

(4) Az építési vonal előtti előkertben kerti lugas és lábbon álló kerti tető nem létesíthető.

(5) Az épületek utcai építménymagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzat építménymagassága az övezetre előírt építménymagasságot nem haladhatja meg.

(6) Övezethatáron elhelyezkedő oldalkert méretét legalább 4,5 m-ben kell meghatározni.”

## **3. §**

A rendelet 11. és 12. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

### **„11. §**

(1) A falusias lakóterületre az alábbi általános előírások vonatkoznak.

(2) 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

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

- a) telkenként max. 1 db lakóépület legfeljebb 2 lakásegységgel
- b) mezőgazdasági és erdőgazdasági (üzemi) létesítmények
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- d) szálláshely szolgáltató épület
- e) kézműipari építmény
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- g) sportépítmény.

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

(5) A lakóterületen a kialakult építészi hagyományok alapján az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület építménymagassága nem változhat, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.

(6) A lakóterületen a kialakult építészi hagyományok alapján az övezeti előírásnál kisebb telekterülettel rendelkező, kialakult építési telkek továbbra is építési teleknek számítanak. Ezen telkeken telekalakítás során a telek méret szabályozási vonallal érintett, út céljára átadandó terület kivételével nem csökkenthető tovább.

(7) A új építmények esetén kialakítható legnagyobb utcai homlokzathossz oldalhatáros beépítés esetén 16,0 m.

## 12. §

(1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság utcavonalon lévő építményeknél a (4) bekezdés szerint.

(2) Előkert létesítését a rendelet 10. §.(1) szabályozza.

(3) Az **Lf** lakóterületre vonatkozó övezeti előírásokat az 2. melléklet tartalmazza.

(4) **Lf jelű** építési övezetben az **O oldalhatáros beépítés** esetében a 5. melléklet szerinti mintalapoknak megfelelően az oldalsó telekhatáron lévő építési vonal legfeljebb 1,0 m-el eltávolodhat, azonban a nyílások kialakításának szabályai nem változnak.”

## 4. §

A rendelet 15. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású
- a) gazdasági tevékenység,
  - b) a lakossági igényeket kielégítő szolgáltató, és kisipari termelő tevékenység,
  - c) az átmenő forgalmat szolgáló kereskedelmi és szolgáltató tevékenység,
  - d) valamint egyéb termelő, szolgáltató célú gazdasági tevékenység építményeinek elhelyezésére szolgál.”

## 5. §

A rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „19. §

(1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,5 m.

(2) A **K-T** temető területére vonatkozó övezeti előírás:

- a) Beépítés módja: szabadon álló
- b) beépítési % 20 %
- c) legnagyobb építménymagasság 4,5 méter
- d) legkisebb zöldfelület aránya 40%
- e) szintterület sűrűség telekre 0,05.

(3) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

(4) A temetőben 100 m<sup>2</sup> -ként legalább 1 db nagy koronájú lombos fát kell telepíteni (6,0 m-nél nagyobb lombkoronát növelő fa).

(5) A **K-B -SZ-10-4,0-5000** bánya területre vonatkozó övezeti előírás:

- a) **beépítés módja** szabadonálló
- b) **előkert:** 25,0 m
- c) **telek min. szélessége:** 50 m
- d) **telek min. mélysége:** 60 m
- e) **min telek terület:** 5000 m<sup>2</sup>
- f) **beépítési %:** 10 %
- g) **legnagyobb építménymagasság:** 4,0 m
- h) **szintterület sűrűség** 0,5

(6) Bányaterületen legfeljebb 100 m<sup>2</sup>-es épület létesíthető.

(7) A telek területére előírt zöldfelület 30 %-át fásítva kell kialakítani.”

## 6. §

A rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendelet mellékletei:

- a) *melléklet - A belterület határának kiterjesztéséről, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számáról*
- b) *2. melléklet - Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás*
- c) *3. melléklet - A településközpont vegyes területre vonatkozó övezeti előírások*

- d) 4. melléklet - A Gksz. jelű mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó övezeti előírások
- e) 5. melléklet beépítési mintalap
- f) 6. melléklet - A közlekedési és közmű területek kategorizálását, a biztosítandó építési területek szélessége
- g) 7. melléklet Mesterháza község 10. Szabályozási Terv Belterület
- h) 8. melléklet- Mesterháza község 11. Szabályozási Terv Külterület”

#### **7. §**

- (1) A rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A rendelet 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) A rendelet a 3. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.
- (4) A rendelet a 4. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.

#### **8. §**

Hatályát veszti a rendelet

- a) 7. § (3) és (4) bekezdése,
- b) 16. és 17. §-a,
- c) 31. §-a.

#### **9. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

„2. melléklet a 6/2006. (VIII. 23.) önkormányzati rendelethez

**Az Lf lakóterületekre vonatkozó övezeti előírás**

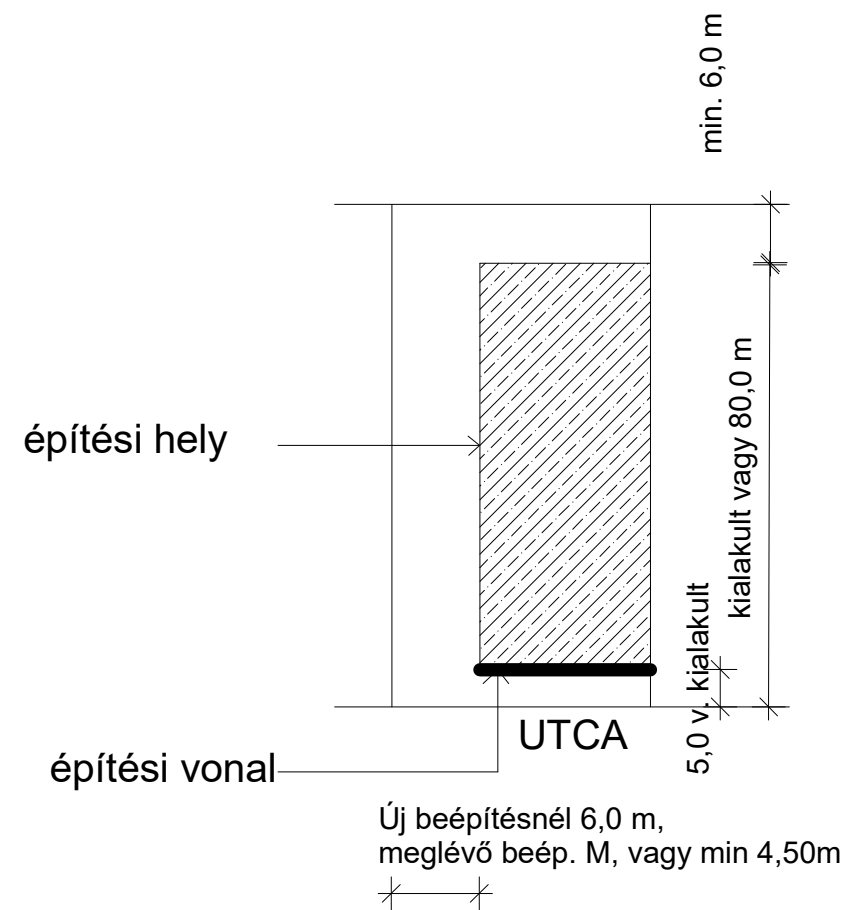
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
<b>1</b>	<b>területfel- használás</b>	<b>beépítési mód</b>	<b>Maximális építmény- magasság (m)</b>	kialakítható minimális telekterület- méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld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

2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet a 6/2006. (VIII. 23.) önkormányzati rendelethez

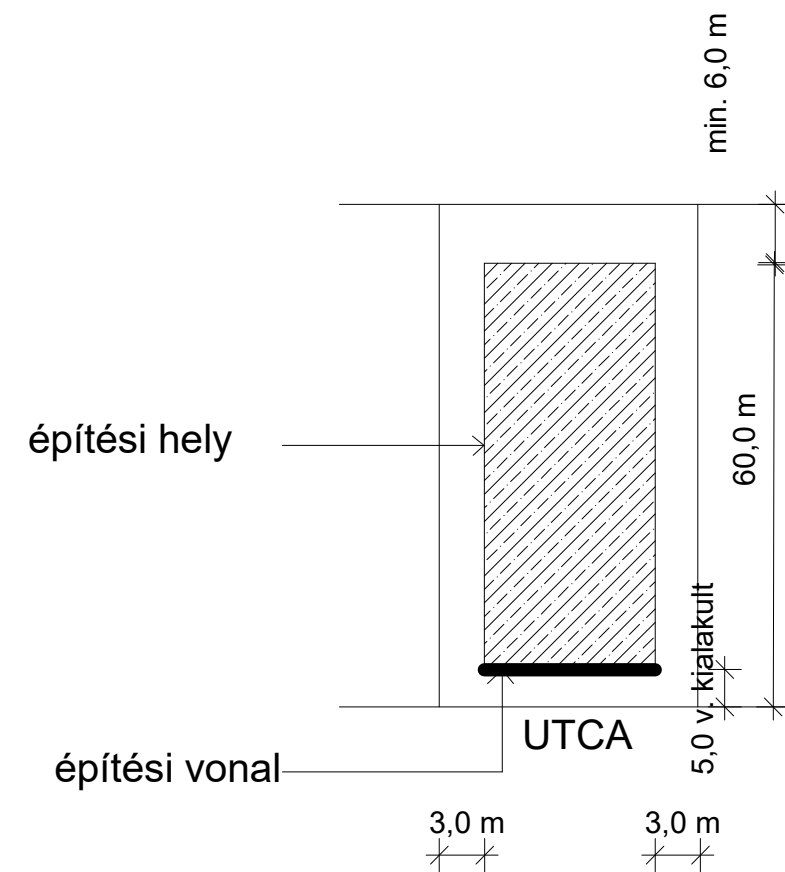
(A melléklet szövegét a(z) Mesterháza HÉSZ új 5 melléklet beépítési mintalap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

## Lf építési övezet OLDALHATÁRONÁLLÓ BEÉPÍTÉS



M= megengedett építménymagasság

## Vt építési övezet SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS



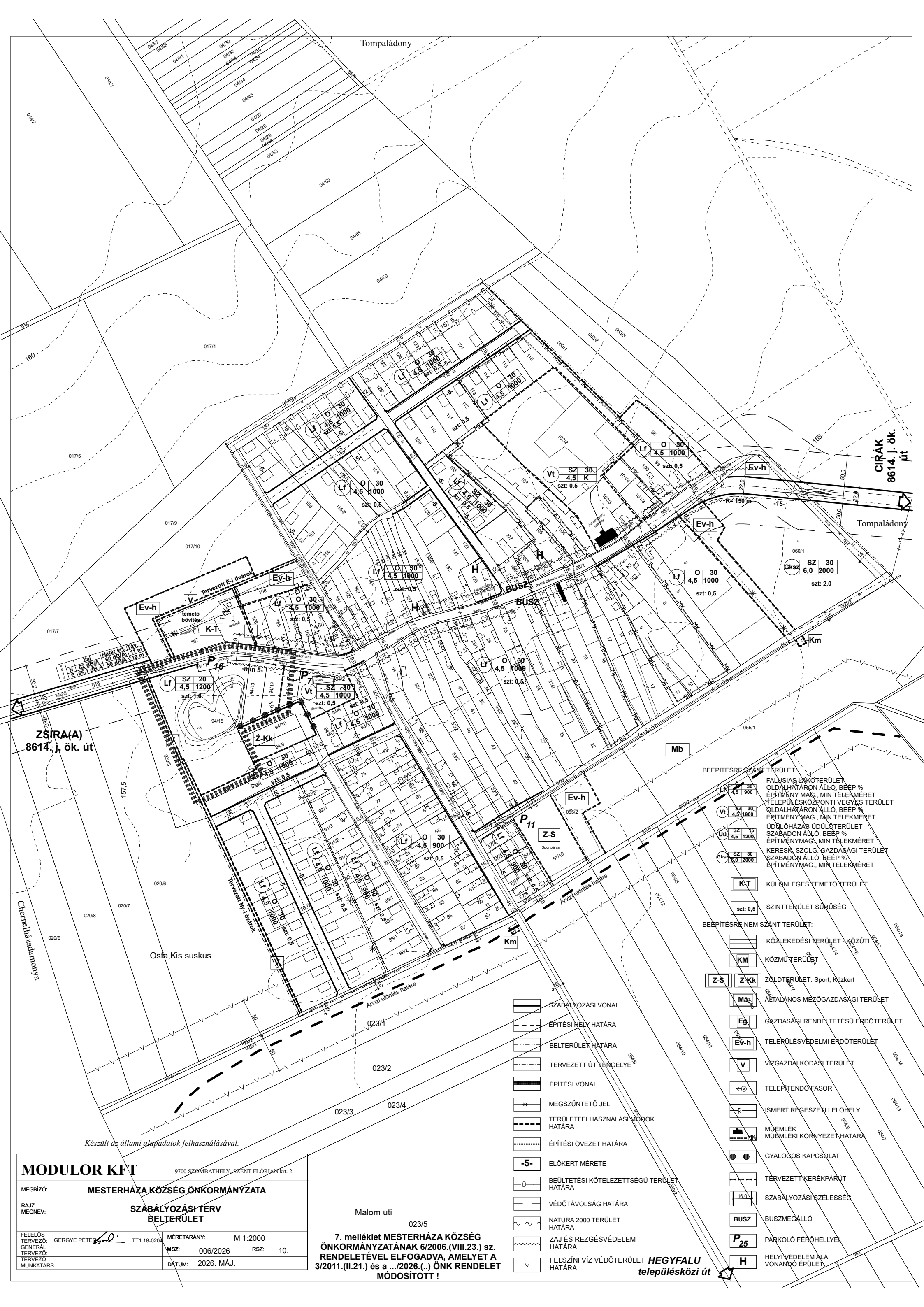
M= megengedett építménymagasság

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

3. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet a 6/2006. (VIII. 23.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Mesterháza HÉSZ 7 melléklete Belterület szabályozási tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



Tompaládony

CÍRÁK  
8614. j. ök.  
út

Tompaládony

ZSIRA(A)  
8614. j. ök. út

Chernelházalamonya

Osta, Kis suskus

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

<b>MODULOR KFT</b>		9700 SZOMBATELY, SZENT FLÓRIÁN krt. 2.	
MEGBÍZÓ: <b>MESTERHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</b>			
RAJZ MEGNEVE: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET</b>			
FELELŐS TERVEZŐ: GERGYE PÉTER	TT1 18-0204	MÉRETARÁNY: M 1:2000	
GENÉRAL TERVEZŐ:		MSZ: 006/2026	RSZ: 10.
TERVEZŐ MUNKATÁRS:		DÁTUM: 2026. MÁJ.	

Malom uti 023/5  
**7. melléklet MESTERHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK 6/2006.(VIII.23.) sz. RENDELETÉVEL ELFOGADVA, AMELYET A 3/2011.(II.21.) és a .../2026.(...) ÖNK RENDELET MÓDOSÍTOTT !**

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI NÉLV HATÁRA
- BELTERÜLET HATÁRA
- TERVEZETT ÚT TENGELE
- ÉPÍTÉSI VONAL
- MEGSZÜNTETŐ JEL
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- 5- ELŐKERT MÉRETE
- BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
- VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
- NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
- ZAJ ÉS REZGÉSVÉDELEM HATÁRA
- FELSZÍNI VÍZ VÉDŐTERÜLET HATÁRA
- LN** 30 4,5 900 FALUSIAS LAKÓTERÜLET OLDALHATÁRON ÁLLÓ, BEÉP % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEMÉRET
- Vt** 30 4,5 1000 TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET OLDALHATÁRON ÁLLÓ, BEÉP % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEMÉRET
- Üü** 15 4,5 1200 UDULÓHÁZÁS UDULÓTERÜLET SZABADON ÁLLÓ, BEÉP % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEMÉRET
- Gksz** 30 6,0 2000 KERESK SZOLG. GAZDASÁGI TERÜLET SZABADON ÁLLÓ, BEÉP % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN TELEMÉRET
- K-T** KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET
- szt: 0,5** SZINTTERÜLET SŰRŰSEG
- KM** KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚTI
- Km** KÖZMŰ TERÜLET
- Z-S** ZÖLDTERÜLET: Sport, Közkert
- Má** ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Eg** GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET
- Ev-h** TELERÜLÉSVÉDELMI ERDŐTERÜLET
- v** VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- ←** TELEPÍTENDŐ FÁSOR
- R** ISMERT RÉGÉSZETI LELELŐHELY
- Mk** MŰEMLEK MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
- GYALOGOS KAPCSOLAT
- TERVEZETT KERÉKPÁRÚT
- 16,0** SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- BUSZ** BUSZMEGÁLLÓ
- P25** PARKOLÓ FÉRŐHELY
- H** HELYI VÉDELEM ALÁ VONANDÓ ÉPÜLET

**HEGYFALU**  
településközi út

4. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„8. melléklet a 6/2006. (VIII. 23.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Mesterháza HÉSZ 8 melléklet Külterület szabályozási tervlap (1).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:

**K-B** SZ 10 4,0 5000 JELENTŐS ZAVARÓ JATSÁÚ IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Má** ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- Mko** KORLÁTOZOTT FUNKCIÓJÚ MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- Ev-h** TELEPÜLÉSVÉDELMI ERDŐTERÜLET
- Eg** GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐÖVEZET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

**V** VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- BELTERÜLET HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI VONAL /KÖZLEKEDÉSI TER./
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA /HA AZ NEM SZABÁLYOZÁSI VONAL/
- VÉDŐTÁVOLSÁG
- NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA
- FELSZÍNI VÍZ VÉDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA

<b>MOLNÁR MÉRNÖKI IRODA</b>		9700 SZOMBATHELY, VÉPR űt 1/a	
<b>MODULOR KFT</b>		9700 SZOMBATHELY, SZENT FLÓRIÁN űt. 2.	
MEOBÍZÓ:	MESTERHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
RAJZ MEGNEV.	SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET		
FELELŐS TERVEZŐ:	GERGYE PÉTER	TT1 18-020405	MÉRETARÁNY: M 1:20 000
ÁLLAPOTTERVEZŐ:	MOLNÁR ISTVÁNNÉ	SZG 1-18-244	MSZ: 054/02. RSZ: 11.
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	LIUDVÁN NORBERT	DÁTUM: 2006.	

8. melléklet a 6/2006. (VIII.23.) önkormányzati rendelethez

A BELTERÜLET ÉS AZ ITT NEM SZABÁLYOZOTT TERÜLETEKET LÁSD 10. sz. - SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET c. TERVLAPON.

### Végső előterjesztői indokolás

A rendelet megalkotása a Mesterháza 94/12, 94/13, 94/15, 94/16 hrsz terület üdülőházas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolása végett vált szükségessé.