

Ostffyasszonyfa község

Településrendezési eszközök 4. számú módosítása

419/2021. (VII.15.) korm. rendelet szerinti Általános eljárás
Véleményezési tervdokumentációja

Megrendelő:



Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
9512 Ostffyasszonyfa, Kossuth Lajos u. 40.
Tel.: +36 94/394-001

Email: csaszar.reka@celldomolk.hu

Tervező:

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

Tel: +3670/41-30-431
Fax.: +3694/509-244
E-mail: akciotervkft@freemail.hu

2026. augusztus 18.

Ostffyasszonyfa
KÖZSÉG

Településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának 4. számú módosítása

Megbízó: Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
9512 Ostffyasszonyfa, Kossuth Lajos u. 40.

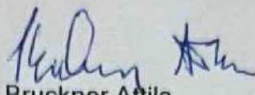
Generáltervező: AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft.
9730 Kőszeg, Bechtold I. utca 7.

Felelős tervező:



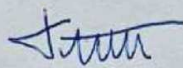
Gergye Péter
TT/1 18-0204/2026

Tájrendezés tervező:



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

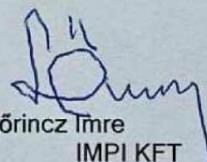
Közlekedéstervező:



Tóth Attila Gábor
TRk-T 01-10559
KÉ-T 01-10559
TKö 01-10559

Energiagazd. tervező:

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



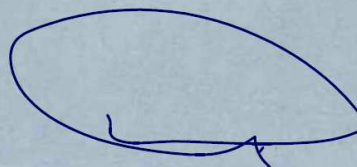
Lőrincz Imre
IMPI KFT
TV-T 180031
TE-T 180031

Ügyvezető igazgató:



Gergye Péter
AKCIÓTERV KFT

Önkormányzati főépítész



Dummel Ottó
Ostffyasszonyfa Község Főépítésze

TARTALOMJEGYZÉK

Ostffyasszonyfa község településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosítása módosításához

Főépítési feljegyzés, településfejlesztési döntés, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése című eljárás iratai

A településrendezési eszközök módosításának leírása

I. Előzmények, kiindulási adatok

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

II. Településfejlesztés, terület felhasználás

2.1. Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5 hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását

3. Közműellátás

- 3.1. Villamosenergia ellátás, elektronikus hírközlés
- 3.2. Gázellátás
- 3.3. Vízellátás
- 3.4. Szennyvízelvezetés
- 3.5. Csapadékvíz elvezetés
- 3.6. Közműellátási javaslat a Pannoniaringet érintő módosításhoz

4. Közlekedés

5. Természeti környezet, természetvédelem

- 5.1. Földrajzi elhelyezkedés
- 5.2. Domborzat
- 5.3. Földtani és talajtani adottságok
- 5.4. Éghajlat
- 5.5. Felszíni vizek, folyók, tavak
- 5.6. Felszín alatti vizek
- 5.7. Élővilág
 - 5.7.1 Természetes növénytakaró
 - 5.7.2 Állatvilág
- 5.8. Természetvédelem, Natura 2000 területek
- 5.9. Tájképvédelem

6. Tájrendezés, környezetalakítás, biológia aktivitás érték számítás

- 6.1. Tájrendezés
- 6.2. Környezetalakítás
- 6.3. Biológia aktivitás érték számítás

7. Tűzvédelem

8. Örökségvédelmi fejezet

9. Hatályos szabályozási terv részlete

III. Telepítési tanulmányterv

IV. Jóváhagyó munkarészek

Tervlapok:

Jóváhagyandó:

1. sz. Településszerkezeti terv módosítása

M = 1 : 25 00

V. Szabályozási terv

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

Tervlapok:

6. melléklet Szabályozási Terv Pannoniaring

M = 1 : 5000

**Főépítési feljegyzés, településfejlesztési döntés,
a várható környezeti hatás jelentőségének
eldöntése című eljárás iratai**

Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatal
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Kivonatos másolat Ostffyasszonyfa Község
Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 18-i jegyzőkönyvéből:

74/2026./V.18./sz.képviselő-testületi határozat:

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Paring Ingatlanforgalmi Kft. által benyújtott, Ostffyasszonyfa község közigazgatási területén, a meglévő Pannónia Ring területének kismértékű bővítését eredményező kialakítási kérelmét, és az ügyben meghozza az alábbi döntéseket:

A) Ostffyasszonyfa község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Ostffyasszonyfa Pannónia ringgel határos területek fejlesztését:

- a) gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölését a 0180/3 hrsz-ú ingatlanon,
- b) gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölését a 0180/9 hrsz-ú ingatlanon,
- c) közlekedési területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölését a 0180/5 hrsz-ú ingatlanon,
- d) az új beépítésre szánt terület csereterületeként a 0211 hrsz és 0180/15 hrsz alatti ingatlanokon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kijelölését.

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó támogató nyilatkozatának jogszabályi megfelelését az 1. számú mellékletre alapozza.

B) Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a kérelem-módosítás ügyében készült, a határozat 2. számú melléklete szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.

C) Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kijelenti, hogy a településrendezési eszközök módosítása készítésének tervezési- és egyéb költségei a kérelmező: Paring Ingatlanforgalmi Kft-t terhelik, az

ügyben megkötendő, 3. számú mellékletben bemutatott településrendezési szerződésben foglaltak szerint.

Felelős: Ács Attila polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal ill. folyamatos

Celldömölk, 2026. május 18.

Farkas Gábor
jegyző



1. sz. melléklet

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdésének megfelelően a benyújtott telepítési tanulmányterv számításai, megállapításai alapján igazolja, hogy az Ostffyasszonyfa gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölése a 0180/3, a 0180/9 hrsz ingatlanon, illetve közlekedési területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölése a 0180/5 hrsz ingatlanon megfelel a jogszabályban foglaltaknak az alábbiak szerint:

a) a megszűnő erdőterület csereterületként az Ostffyasszonyfa 0180/15 és 0211 hrsz-ú jelenleg Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület építési övezetbe tartozó ingatlan 125 %-ban megnövelt mérettel kerül visszasorolásra „Ev” véderdő övezetbe jelenleg Ks jelű különleges sport, szabadidős terület.

b) a változás során a biológiai aktivitási érték visszapótlása ugyanezen 0211 és 0180/15 hrsz-ú ingatlanokon biztosított

c) a változás nem érint zöldterületet, a zöldterület közigazgatási területen belüli nagysága sem csökken.

d) a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás valamennyi módosítási céljának vonatkozásában nem csökken:

Ostffyasszonyfa 4. sorszámú településrendezési eszközeinek módosítása (2026.)

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
0180/3 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,57	1,71	Eg gazdasági erdő	9	0,57	5,13
0180/9 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,5076	1,5228	Eg gazdasági erdő	9	0,5076	4,5684
0180/5 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,1161	0,3483	Közlekedési terület	0,6	0,1161	0,06966
	BA kompenzáció							
0211 hrsz	Ev védelmi erdőterület	9	0,6344	5,7096	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,6344	1,9032
0180/15 hrsz	Ev véderdő	9	0,8282	7,4538	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,8282	2,4846
Összesen				16,7445				14,15586

- e) a 0180/3, 0180/9, és részben érintett 0180/5 hrsz-ú ingatlanok illeszkednek a mellette lévő kialakult Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület beépítésre szánt területekhez, azokkal határosak.
- f) az új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül nincsen az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület.
- g) A településen nincsen hasonló adottságú a nemzetközi elismertségű motorpálya működésének fejlesztéséhez alkalmas már kijelölt, de fel nem használt beépítésre szánt terület, figyelembe véve a lakott területektől való távolságokat.
- h) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ -ban foglaltak teljesülnek, mert az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méteren túl van.
- i) A MATRT 12. §-a alapján közlekedési területen kijelölendő új egyéb ipari építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 0180/3 hrsz és 0180/5 hrsz 640 m-re a 0108/9 hrsz-ú ingatlan 1080 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól (délnyugat felől Sárvár irányából mérve)	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Erdőterületet érintő változás. A 0180/3 hrsz esetében 0,57 ha, a 0180/9 hrsz esetében 0,5056 ha nagyságú erdőterület kerül megszüntetésre. A 0180/3 és 0180/9 hrsz ingatlanok csere erdőterület saját területfelhasználáson belül, a Pannoniaring keleti oldalán, a 8451 jelű összekötő út felőli részen kerül kijelölésre úgy, hogy a területét 125 %-al megnöveltük, így a 1,347 ha nagyságú lesz az erdők pótlása. Részben a 0180/5 hrsz út 0,1161 ha-os 1:1 arányi visszapótlását is hozzá jön ehhez, így az erdők nagysága (0211 hrsz-en 0,6344 ha, a 0180/15 hrsz-en 0,8282 ha, mindösszesen 1,4606 ha lesz	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan	Közlekedési területből 1161 m ² nagyságban kerül sor Ks jelű új beépítésre szánt terület kijelölésére, amelynek csereterülete a 0211 hrsz-en lesz	Igen

beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	biztosítva. Csere terület rendelkezésre áll: a csere területeként Ks jelű különleges sport-, szabadidős területből a 0211 hrsz esetében 1,4606 ha nagyságban kerül sor különleges terület megszüntetésével véderdő erdőterület kijelölésére a 0,211 hrsz-en és részben a 0180/5 hrsz ingatlanon. A Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján ez elegendő a BIA számítás visszapótlására. Van csereterület a 0211 és 0180/15 hrsz-en	
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Zöldterületet nem érintő változás.	Igen

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

A módosítás nem érint borszőlő termőhelyi kataszteri területeket.

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján a kialakult belterülethez és beépítésre szánt területekhez illeszkedve és meglévő kialakult lakóterület mentén csatlakozik a környező beépítésre szánt területekhez.

Tárgy: Feljegyzés

A Paring Ingatlanforgalmi Kft (székhelye: Ostffyasszonyfa, 0179 hrsz) képviselőjében Kiss Sándor ügyvezető igazgató, 2026. 03. 11-én, az Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek módosítására irányuló kérelmet nyújtott be Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatához, melyben a Pannónia Ring motorverseny-pályával közvetlenül szomszédos: Ostffyasszonyfa, 0180/3 és 0180/9 hrsz alatti, 5700 és 5076 m² alapterületű, jelenleg Eg-gazdasági erdőterületbe sorolt, az erdő művelés alóli kivonásra szánt ingatlanokat – a motorverseny-pályáéval azonos – Ks-különleges, sport- és szabadidős területté szeretné átminősíteni, a pálya biztonságának (bukóterének) növelése céljából. A kérelmet Ostffyasszonyfa Község Képviselő-testülete 40/2026. (III. 25.) sz. határozatával elviekben támogatta, a kérelmező költségviselése mellett, egyben felkérte a Paring Ingatlanforgalmi Kft-t a módosítást bemutató, a településrendezési szerződés alapját képező telepítési tanulmányterv elkészíttetésére. A tanulmánytervről a Képviselőtestület partnerségi egyeztetést tartott, melyre észrevétel nem érkezett. Javasom a Képviselőtestületnek a településtervezési szerződés megkötését, illetve a tanulmányterv alapján a jogszabályi nyilatkozatok megtételét.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a településrendezési eszközök módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben, ugyanakkor a követelmények teljesülése érdekében, a tervező a feljegyzés módosítása nélkül kiegészítést tehet.

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjedjen ki:

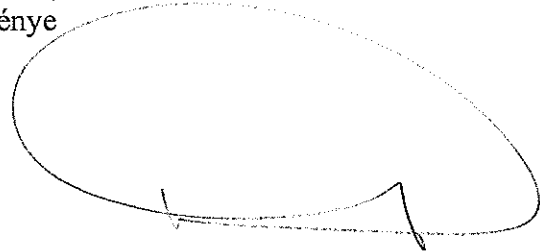
- Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
- Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- Területrendezési követelmények
- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
- A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- Közlekedés
- Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- Településrendezési javaslat

- Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
- A módosítással érintett területek bemutatása
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

Celldömölk, 2026. május 15.



Dummel Ottó
Ostffyasszonyfa Község Főépítésze

Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatal
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Kivonatos másolat Ostffyasszonyfa Község
Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. június 30-i üléséről:

89/2026./VI.30./ sz. képviselő-testületi határozat:

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda VA/ÁFI/470-2/2026., Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály VA/TIV/02639-3/2026, Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság 25-1980-2/2026., Vas Megyei Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály VA/AF-NTO/01249-2/2026., Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály VA/NEF-KJO/00347-2/2026., Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály VA/AF-EO/4320-2/2026, Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály VA/KTHF-HO/02216-2/2026., Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály VA/KTHF-KTO/378-4/2026., Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály BP/2602/00442-2/2026, Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály VA/FF-FO1/17082/2/2026., Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője O/324-2/2026., valamint a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ NNGYK/44508-2/2026 számú véleménye alapján megállapítja, hogy az Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek - az Ostffyasszonyfa, 0180/3, 0180/5 és 0180/9 hrsz alatti ingatlanok Ks-különleges, sport- és szabadidős területté történő átminősítésére irányuló - módosítása során várható környezeti hatás nem jelentős, a környezeti vizsgálatot és értékelést nem kívánja elkészíttetni.

Felelős: Ács Attila polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2026. június 30.

Farkas Gábor
jegyző



Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatal
Jegyzője
Celldömölk, Városháza tér 1.

9/176-6

O/324-2/2026

Tárgy: Ostffyasszonyfa község
településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. sz.
módosításához környezeti vizsgálat és értékelés
szükségességének eldöntése

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással az O/176-5/2026 számú megkeresésére, a 2/2005. (I. 11.) Korm. r. 4. § (2) bekezdése alapján tájékoztatom, hogy az Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. számú módosításával összefüggésben bekövetkező, helyi környezeti és természeti hatásokat nem ítélem jelentősnek,

a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Celldömölk, 2026. június 4.


Farkas Gábor
jegyző



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ács Attila
polgármester úr részére

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata

Ostffyasszonyfa
Kossuth Lajos utca 40.
9512

Iktatószám: VA/AF-NTO/01249-2/2026.

Ügyintéző: Ágfalvi Miklós

Telefonszám: +36704364880

Hivatkozási szám: O/176-5/2026.

Melléklet: -

Tárgy: Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. számú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

2026. június 3-án érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:

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, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV. 29.) FVM rendeletben foglalt előírásoknak.

A Gergye Péter vezető településtervező (TTI-18-0204) által készített tervezet alapján a bemutatott javaslatokkal egyetértünk, a tervezett változtatás eredményeképpen termőföldre gyakorolt jelentős **környezeti hatás nem várható, vizsgálata talajvédelmi szempontból mellőzhető.**

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

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.

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:

A főispán helyett eljáró dr. Orbán István főigazgató
nevében és megbízásából

Moór Adrián
mb. főosztályvezető

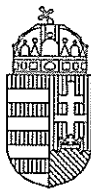


CSALÁD- ÉS
TANÚSÍTÓ KÖZPONT
KÖZTÁRSASÁG

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



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ács Attila polgármester részére
Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata

9512 Ostffyasszonyfa
Kossuth Lajos u. 40.

Iktatószám: VA/ÁFI/470-2/2026.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta/Muntean Emese
Telefonszám: +36 30 716 6569
Hivatkozási szám: O/176-5/2026.
Melléklet: -

Tárgy: Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése
Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló O/176-5/2026. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2026. június 3-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 módosítások:

Ostffyasszonyfa, Pannónia-Ringgel határos területek fejlesztése érdekében

1. gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölése a 0180/3 hrsz ingatlanon,
2. gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölése a 0180/9 hrsz ingatlanon,
3. közlekedési területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölése a 0180/5 hrsz ingatlanon,
4. az új beépítésre szánt terület csereterületeként 0211 hrsz és 0180/15 hrsz ingatlanon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kijelölése.

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) kéri 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.



Csallábbarát Hely
Tanúsító Yezcegy
Munkaköze

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

9700 Szombathely, Berzsenyi 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

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

1./a) A tervezett településrendezési eszközök módosítása ad lehetőséget a telepítési tanulmányterv szerinti Pannónia-Ringgel határos területek fejlesztésére, ugyanakkor a tervezett módosítások a környezetre jelentősen nem hatnak ki.

Az 1./b)-e) pontok a módosítást tekintve nem bírnak relevanciával.

2./a)-h) A tervezett módosítások várható környezeti hatásait nem ítélem jelentősnek.

A 3. szerinti szempontok a módosítási terület tekintetében nem érintettek.

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

Tájékoztatom arról, hogy 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.

Hatáskörömet és illetékességemet a 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.

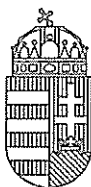
A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023.(II.3.) számú utasítás III/4. pontjában és *Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása* alcím 2. pontjában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

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Orbán István főigazgató
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ács Attila
polgármester úr részére

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
Ostffyasszonyfa
Kossuth Lajos u. 40.
9512

Iktatószám: VA/KTHF-HO/02216-2/2026.

Ügyintéző: Bertalan Ágnes

Telefonszám: +36 70 705 1122

Hivatkozási szám: O/176-5/2026

Tárgy: Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek kisléptékű 4. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelével megkereste Osztályomat, a helyi településrendezési eszközök kisléptékű 4. számú módosításának véleményezési eljárása előtt, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően.

A benyújtottak alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a hulladékgazdálkodásra kiterjedően az alábbiak szerint nyilatkozom:

A tervezett módosítások kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Hatáskörömet és illetékességemet az Skvr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II.1. e) 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 joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Orbán István főigazgató
nevében és megbízásából

dr. Szentiványi Beatrix
osztályvezető



CSALÁDORVOSI HELY
TANUSÍTÓ VÉDELGE
KÖRZETI

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 – Tel.: +36 70 705-1122
E-mail: hulladekgazdalkodas@vas.gov.hu – KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



— / a

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Iktatószám: NNGYK/44508-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: O/176-5/2026
Melléklet: -

Ács Attila
polgármester részére

Ostffyasszonyfa 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.

Ostffyasszonyfa Község településrendezési eszközeinek sport- és szabadidős terület kijelölése 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

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu; Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



**ÓRSÉGI
NEMZETI
PARK**

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

— M
ÜGY SZÁMA: 85-1546-2026
HIVATKOZÁSI SZÁM:
O/176-5/2026
ÜGYINTÉZŐ: SÁNDOR ANDRÁS

Ács Attila úr
polgármester

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
9512 Ostffyasszonyfa, Kossuth Lajos u. 40.

Tárgy: Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A Pannónia Ringgel határos Ostffyasszonyfa 0180/3, 0180/9 és 0180/5 hrsz-ú ingatlanokat érintő változás

A módosítással érintett ingatlanok területét védett természeti-, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Ezen felül sem ex lege lápot, sem barlang védőövezetét nem érintenek. Az előírányzott módosítások természet- valamint tájképvédelmi érdekeket nem sértenek, Igazgatóságunk további kiegészítést **nem fűz hozzá.**

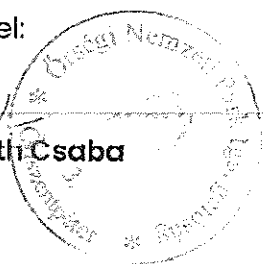
A fentiekre való tekintettel környezeti vizsgálat szükségessége az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság részéről a településrendezési eszközök módosításának tervezési programja alapján **nem merült fel.**

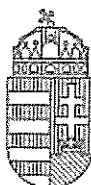
Ezúton nyilatkozunk, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszában is **részt kíván venni.**

Óriszentpéter, 2026. június 10.

Üdvözlettel:


Dr. Némethi Csaba
igazgató





- 12

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ács Attila
polgármester úr részére

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata

Ostffyasszonyfa
Kossuth L. u. 40.
9512

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00347-2/2026
Ügyintéző: Szabó Ibolya
Telefonszám: +36 70 457 8521
Hivatkozási szám: O/176-5/2026
Melléklet: -

Tárgy: Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. sorszámú módosítása, 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 (továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2026. június 03. napján érkezett megkeresésére – településrendezési eszközök kisléptékű, 4. sorszámú módosítása – 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. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján az alábbi **szakmai véleményt** adja:

- A rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának **közegészségügyi-járványügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni** a tervezett módosításokra vonatkozóan.

A Hivatal az Önkormányzat által megküldött iratanyag, valamint a 52/2026. (IV.29.), a 73/2026. (V.18.) és a 74/2026. (V.18.) számú képviselő-testületi határozatok, illetve a főépítési feljegyzések alapján elégséges válaszokat kapott a hatáskörébe tartozó vizsgálandó szempontokra.

A 74/2026. (V.18.) számú képviselő-testületi határozat tartalmazza, hogy Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja – a Paring Ingatlanforgalmi Kft. által kezdeményezett – Ostffyasszonyfa, Pannónia – Ringgel határos területek fejlesztését.

A településfejlesztési döntés alapján az alábbi módosításokat tervezik:

- a) gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölését a 0180/3 hrsz-ú ingatlanon,
- b) gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölését a 0180/9 hrsz-ú ingatlanon,
- c) közlekedési területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölését a 0180/5 hrsz-ú ingatlanon,
- d) az új beépítésre szánt terület csereterületeként a 0211 hrsz-ú és a 0180/15 hrsz-ú ingatlanon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kijelölését.

A Paring Ingatlanforgalmi Kft. kéressel fordult az önkormányzathoz, hogy az Ostffyasszonyfa 0180/3 hrsz. és a 0180/9 hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök módosítását támogassa. A cél a két ingatlan Eg gazdasági erdőterület besorolásának megváltoztatása a Pannónia – Ring területéhez kapcsolódóan Ks különleges sport-, szabadidős terület kijelölése.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

9700 Szombathely, Sugár út 9. – 9701 Szombathely, Pf. 208. – Telefon: +36 30 283 6231
E-mail: nepegeszsegugy@vas.gov.hu – KRID: 617031777 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A Pannónia – Ring motor- és autóverseny-pálya Magyarországon, Ostffyasszonyfán. A település belterületétől délre helyezkedik el.

A módosítás nem érinti a meglévő motorpálya pályanyomvonalát, hanem a környező kiszolgáló terület fejlesztésére irányul új rendezvénytér kialakításával. A fejlesztés ezért nem okoz a meglévő és maradó pálya hatáskörön túl új terhelést.

A leírás szerint a 0179 hrsz. alatti motorpálya, a hozzá tartozó Ks jelű különleges területek közműellátása biztosított. A vezetékes vízellátás kiépült a pályaterületig és kommunális szennyvíz-elvezető rendszerre csatlakozó szennyvízvezetékekkel is rendelkezik.

A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek nem érintenek felszín alatti ivóvíz vízbázis védőterület vagy védőidomot.

A dokumentum tartalmazza a Korm. rendelet 2. számú mellékletébe foglalt elemzési szempontokat, melyben megállapításra kerül, hogy a módosításoknak nem jelentős a környezeti hatása. Nem kerül sor a környezetre terhelést jelentő új levegőszennyező, zajt kibocsátó, a természeti erőforrást kihasználó, a talajra vagy környezetre negatív hatást gyakorló, vagy jelentős forgalmat generáló fejlesztésre. A tervezési terület természetvédelmi, ex-lege, NATURA 2000, nemzeti ökológiai hálózat területét nem érinti.

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

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró Dr. Orbán István főigazgató
nevében és megbízásából:

Dr. Király Ildikó Mónika
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető

- 13



ÉSZAK-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
GYŐR



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2026.06.11 14:34 Sütőheő László

IGAZGATÓ

Dátum:
2026. 06. 11.

Tárgy: Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Vízügyi Igazgatóság Vélemény

Címzett
hivatkozási
száma:
O/176-5/2026

Ács Attila részére
Polgármester

Címzett
ügyintézője:
Császár Réka

**Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal**

Iktatószám:
046702-0001/2026.

Ostffyasszonyfa
Kossuth Lajos utca 58.
9512

Előadó:
Roxin Anna

Tisztelt Polgármester Úr!

Ostffyasszonyfa Település tárgyi ügyben megküldött megkeresésére az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) az alábbi véleményt adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, 4. § (2) bekezdése értelmében a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében a kidolgozó kikéri a 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.

Tájékoztatom, hogy az Igazgatóság nem szerepel a Korm. rendelet 3. számú melléklete szerinti, a környezet védelméért felelős szervek között, így a várható környezeti hatások vizsgálatával kapcsolatban, valamint a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban nem áll módunkban nyilatkozni.

Az Igazgatóság javasolja, hogy amennyiben az erdőtelepítést megelőzően szántásos talaj-előkészítési munkálatok elvégzésére kerül sor, azok a lejtő irányára merőlegesen történjenek. Ezzel elősegíthető a felszíni lefolyás késleltetése, valamint a csapadékvíz helyben történő visszatartása és beszívargása.

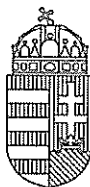
Tekintve, hogy a tervezett módosítások nem érintenek Igazgatóságunk vagyonkezelésben lévő, vagy egyéb vízfolyást, ezért azzal kapcsolatban az Igazgatóság kifogást nem emel.

A MI VÍZÜGYÜNK

Továbbá tájékoztatom, hogy az eljárásban az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel:

Németh József
igazgató



14

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ács Attila
polgármester úr részére

Ostffyasszonyfa
Község Önkormányzata

Ostffyasszonyfa
Kossuth Lajos u. 40.
9512

Iktatószám: VA/FF-FO1/17082/2/2026.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +36302691105

Hivatkozási szám: O/176-5/2026

Melléklet: -

Tárgy: Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. sorszámú módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Ostffyasszonyfa 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: Tftv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészt, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.

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

A Tftv. 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 vagy különleges beépítésre nem szánt területek, közparkok és közkertek 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.

A Tftv. 15. § (5) bekezdése értelmében el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha a kérelem benyújtását megelőzően az önkormányzat részére engedélyezett bármilyen célú belterületbe vonást engedélyező határozat alapján a tényleges felhasználásra 4 éven belül nem került sor, és az önkormányzat nem intézkedett a terület külterületbe visszacsatolása iránt.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely, Welther Károly utca 3. – 9701 Szombathely, Pf. 9. – Tel.: +36 70 469 8190
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu – KRID: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A csatolt 74/2026. (V. 18.) számú településfejlesztési döntésen alapuló dokumentáció szerint a tervezett módosítás nem irányul beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt területek, közparkok és közkertek kijelölésére termőföldet érintően és az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek 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:

A főispán helyett eljáró dr. Orbán István főigazgató
nevében és megbízásából:

Bolla Attila
osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

- 16

Ács Attila polgármester
részére

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/03904-2/2026.
Ügyintéző: Janka Péter
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettség szempontjából.

Hiv. szám: O/176-5/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek 4. számú módosítása, valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

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

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (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: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

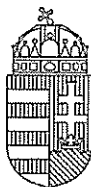
A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató
nevében és meghízásiából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ács Attila
polgármester úr részére

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata

Iktatószám: VA/TIV/02639-3/2026

Ügyintéző: Poós Péter

Telefonszám: +36 30 433-1001

Hivatkozási szám: O/176-5/2026

Melléklet: -

Ostffyasszonyfa

Kossuth Lajos utca 40.
9512

Tárgy: Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdései alapján történt, O/176-5/2026 számú megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Szombathely (továbbiakban: Iparbiztonsági Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja:

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

Módosítás tárgya:

- „a) gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport --, szabadidős terület kijelölését a 0180/3 hrsz ingatlanon
b) gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport --, szabadidős terület kijelölését a 0180/9 hrsz ingatlanon
c) közlekedési területből Ks jelű különleges sport --, szabadidős terület kijelölését a 0180/5 hrsz ingatlanon
d) az új beépítésre szánt terület csereterületeként 0211 hrsz és 0180/15 hrsz ingatlanon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kijelölését.”

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Kat.) szerinti – alsó-, vagy felső küszöbértékű “veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem” Ostffyasszonyfa község területén nem működik, továbbá az ebbe a kategóriába tartozó üzemek kijelölt veszélyességi övezete a település területét nem érintik és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) szempontjából figyelembe veendő korlátozás nincs.

A 088/19 hrsz. alatti biogáz üzem – üzemeltetője a Voltrack Energy Kft. - küszöbérték alatti üzem, amely a veszélyes tevékenysége folytatásához iparbiztonsági engedéllyel rendelkezik.

TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI OSZTÁLY SZOMBATHELY

9700 Szombathely, Ady Endre tér 1. – 9701 Szombathely, Pf. 23. – Tel.: +36 94 508-395

KRID: 175029327 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Az iparbiztonsági hatóság hatáskörét a Kat. 25. § (1a) bekezdése és a R. 4. §. (3) bekezdése határozza meg.

Az iparbiztonsági hatóság illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg

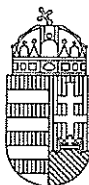
A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró **Dr. Orbán István** főigazgató
nevében és megbízásából:

Roboz József
főosztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ács Attila
polgármester részére

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/378-4/2026
Ügyintéző: Vargáné Kovács Krisztina
Telefonszám: +36 70 454 0436
Hivatkozási szám: O/176-5/2026

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata

Ostffyasszonyfa
Kossuth Lajos u. 40.
9512

Tárgy: Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. sorszámu módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése szerint, Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata a településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. sorszámu módosítását tervezi.

Az Ostffyasszonyfa, Pannónia Ringgel határos területek fejlesztése tekintetében érintett területi módosítások:

- a) gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölése a 0180/3 hrsz-ú ingatlanon,
- b) gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölése a 0180/9 hrsz-ú ingatlanon,
- c) közlekedési területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kijelölése a 0180/5 hrsz-ú ingatlanon,
- d) az új beépítésre szánt terület csereterületeként a 0211 hrsz-ú és 0180/15 hrsz-ú ingatlanon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kijelölése

A módosítás során a meglévő 0179 hrsz-ú ingatlannal határosan a 0180/3 hrsz-ú és a 0180/9 hrsz-ú területen különleges sport-, szabadidős terület bővítése tervezett és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5 hrsz-ú út felülvizsgálata és különleges sport-, szabadidős területbe sorolása részben várható. A csereerdősítés a 0211 hrsz és 0180/15 hrsz. alatt kerül biztosításra egy új véderdő kijelölésével a községi lakóterületek felé.

A tevékenység Ostffyasszonyfától 1,2 km-re, Sárvár-Lánkapusztá lakott területtől 2,5 km-re található.

A változással érintett ingatlanok közvetlenül határosak a 0179 hrsz-ú motorpályával. Az Ostffyasszonyfa 0179 hrsz alatti telephelyen végzett tevékenység hatóságom által, VA-06/AKF05/223-4/2017. iktatószámom kiadott környezetvédelmi működési engedéllyel rendelkezik. A tervezett bővítés nem jár a motorpálya pályaterületének bővítésével. Az azt kiszolgáló parkoló, vendégparkoló, eseti parkolók elhelyezésének helyszüke okán való megoldását segítené elő. A tervezett területeken folytatni kívánt parkolási tevékenység nem okoz levegőtisztaság- és zajvédelmi szempontból a legközelebbi lakott területen káros mértékű terhelést.

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 település közigazgatási területén két kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési Natura 2000 terület található: a Rába és Csörnóc völgy (HUON20008) és a Csöngői legelő (HUON20009). A település déli külterületét, a tervezéssel is érintett Pannoniaring környezetét egyik sem érinti.

Megállapítottam, hogy az érintett Ostffyasszonyfa külterületi ingatlanok nem állnak országos vagy európai jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt.

A módosítás hatása nem jelentős. A tevékenység jól illeszkedik a meglévő üzemelő motorpálya hasznosításához és fejlesztéséhez. A szomszédos ingatlanokon tervezett időszakos parkolási tevékenység a pálya üzemeltetését nem befolyásolja, csak elősegíti a használatot.

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.

A benyújtott dokumentáció alapján a község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. sorszámú módosítása táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi érdeket nem sért.

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

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

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

A főispán helyett eljáró
dr. Orbán István főigazgató
névében és megbízásából

Balaton Tihamér
osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00442-2/2026
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Ostffyasszonyfa Község településrendezési eszközeinek 4. sz. módosítása 1 részterületre (0180/3, 0180/5 és 0180/9 hrsz.-ú ingatlanok, versenypálya bővítés).
Örökségvédelmi vélemény környezeti értékelés elkészítésének meghatározásáról

Hivatkozási szám: O/176-5/2026
Ügyintézőjük: Császáz Réka

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

Ács Attila
polgármester

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
9512 Ostffyasszonyfa
Kossuth Lajos u. 40.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási 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.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a tárgyi módosítás részterületén (0180/3, 0180/5 és 0180/9 hrsz.-ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület, illetve világörökségi és világörökségi várományos terület nem érintett.

A tervezett beruházás vonatkozásában felhívom az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint Nagyberuházás esetén – [...] – előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

7. § 23. Nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a

bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.

7. § 5. Előzetes régészeti dokumentáció: valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.

A régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 10–11, 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

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

Jelen irat kiadmányozására 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. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:

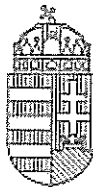
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva

Digitálisan aláírta: Jevuczóné
dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.06.17 14:09:00
+02'00'

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

Ács Attila
polgármester úr részére

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata

Ostffyasszonyfa
Kossuth Lajos u.40.
9512

Iktatószám: VA/AF-EO/ 4320-2/2026.

Ügyintéző: Szatmári Gabriella

Telefonszám:(06 70) 705-1641

Hivatkozási szám: O/176-5/2026.

Melléklet: -

Tárgy: Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 4. sorszámu módosítása, 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.

Az erdészeti hatóság környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

Felhívom a figyelmet, hogy a tervben megnevezett Ostffyasszonyfa 0180/3 hrsz.-ú (erdészeti azonosító: Ostffyasszonyfa 37/B, területe: 0,57 ha), gazdasági elsődleges rendeltetésű és kultúrerdő természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő, valamint a 0180/9 hrsz.-ú (erdészeti azonosító: Ostffyasszonyfa 38/D, területe: 0,51 ha) talajvédelmi elsődleges rendeltetésű, kultúrerdő természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő területén tervezett beruházás erdő igénybevételével jár, amelyet az erdészeti hatóság kivételes esetben, a közérdekkel összhangban engedélyez.

A kivételesség és a közérdek a településrendezési eszközök megfelelő tartalma mellett igazolható.

A kérdéses erdők egy hektárt meghaladó igénybevétele esetén az erdészeti hatóságnak az erdővédelmi járulék helyett csereerdősítést kell előírnia.

Csereerdősítés során az igénybe vett erdővel legalább azonos területű, azzal megegyező vagy attól magasabb természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő telepítéséről vagy szabad rendelkezésű erdő erdővé történő átminősítéséről kell gondoskodni.

A csereerdősítést az adott erdő fekvése szerinti, az azzal szomszédos településen vagy az erdőtervezési körzet területén, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással összefüggő igénybevétel esetén az ország területén belül, bármely arra alkalmas földterületen végre lehet hajtani az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdőtelepítési kivitelezési terv alapján.

Az erdészeti hatóság a kivételesség és a közérdek vizsgálata nélkül is engedélyezheti gazdasági elsődleges rendeltetésű, kultúrerdő természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő igénybevételét az adott erdő fekvése szerinti vagy az azzal szomszédos településen megvalósuló csereerdősítés esetén.

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

ERDÉSZETI OSZTÁLY

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

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

Ügyfélfogadás: hétfőnként 9⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰



ELÁLLÁSÁRTÁSI HELY
PARAFÜZTŐ-VEZETÉK
KÖZ. TITKÁRSÁG

A Pannónia-Ring motor- és autóverseny-pálya fejlesztésénél az új beépítésre szánt terület kompenzálásaként az Ostffyasszonyfa 0211 és 0180/15 helyrajzi számú földrészleteken kijelölt 0,6344, illetve 0,8282 hektár nagyságú területek csereterületként elfogadhatóak, azonban a telepítési tanulmányterven felrajzolt jövőbeni erdőrészek szélessége felülvizsgálatra szorul.

A vonatkozó jogszabályok az erdőtelepítés területének minimális szélessége kapcsán a szélső fák töben mért távolságát tekintve átlagosan a húsz méter elérését írja elő. Ahhoz, hogy a fejlődő lombkorona függőleges vetülete is az erdőtelepítés területére essen, 20 méternél szélesebb területet kell erdőtelepítés céljára kijelölni.

A Helyi Építési Szabályzatban kérem rögzíteni az Ostffyasszonyfa 0180/3 és 0180/9 helyrajzi számú Eg besorolású ingatlanok beépítésének kompenzálásaként megvalósuló csereerdősítés helyét.

Tájékoztatást az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 6. § (2) bekezdése, 44-49. §-ok, 77-82. §-ok, az Evt. végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII.21.) FM rendelet 30. §, valamint az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló a 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 10-11. §-ok alapján adtam.

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

A főispán helyett eljáró dr. Orbán István főigazgató
nevében és megbízásából:

Támis Norbert
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

O/176-5/2026	11	sikeres	2026-06-03	2026-06-05	2026-06-05	Címzettnek kézbesítve	Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság HK
O/176-5/2026	16	sikeres	2026-06-03	2026-06-04	2026-06-04	Címzettnek kézbesítve	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hat...
O/176-5/2026	3	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Órségi Nemzeti Park Igazgatóság HK
O/176-5/2026	17	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Országos Vízügyi Felügyelet - HK
O/176-5/2026	2	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálko...
O/176-5/2026	1	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Vas Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálko...
O/176-5/2026	10	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Budapest Főváros Kormányhivatala HK
O/176-5/2026	15	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	BFKH Népegészségügyi Főosztály
O/176-5/2026	13	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompet...1
O/176-5/2026	12	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
O/176-5/2026	8	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
O/176-5/2026	14	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály ...
O/176-5/2026	7	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Vas Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága - HK
O/176-5/2026	4	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály HK
O/176-5/2026	6	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda HK
O/176-5/2026	5	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
O/176-5/2026	18	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság HK
O/176-5/2026	9	sikeres	2026-06-03	2026-06-03	2026-06-03	Címzettnek kézbesítve	Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály HK

A településrendezési eszközök módosításának leírása

I.

ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

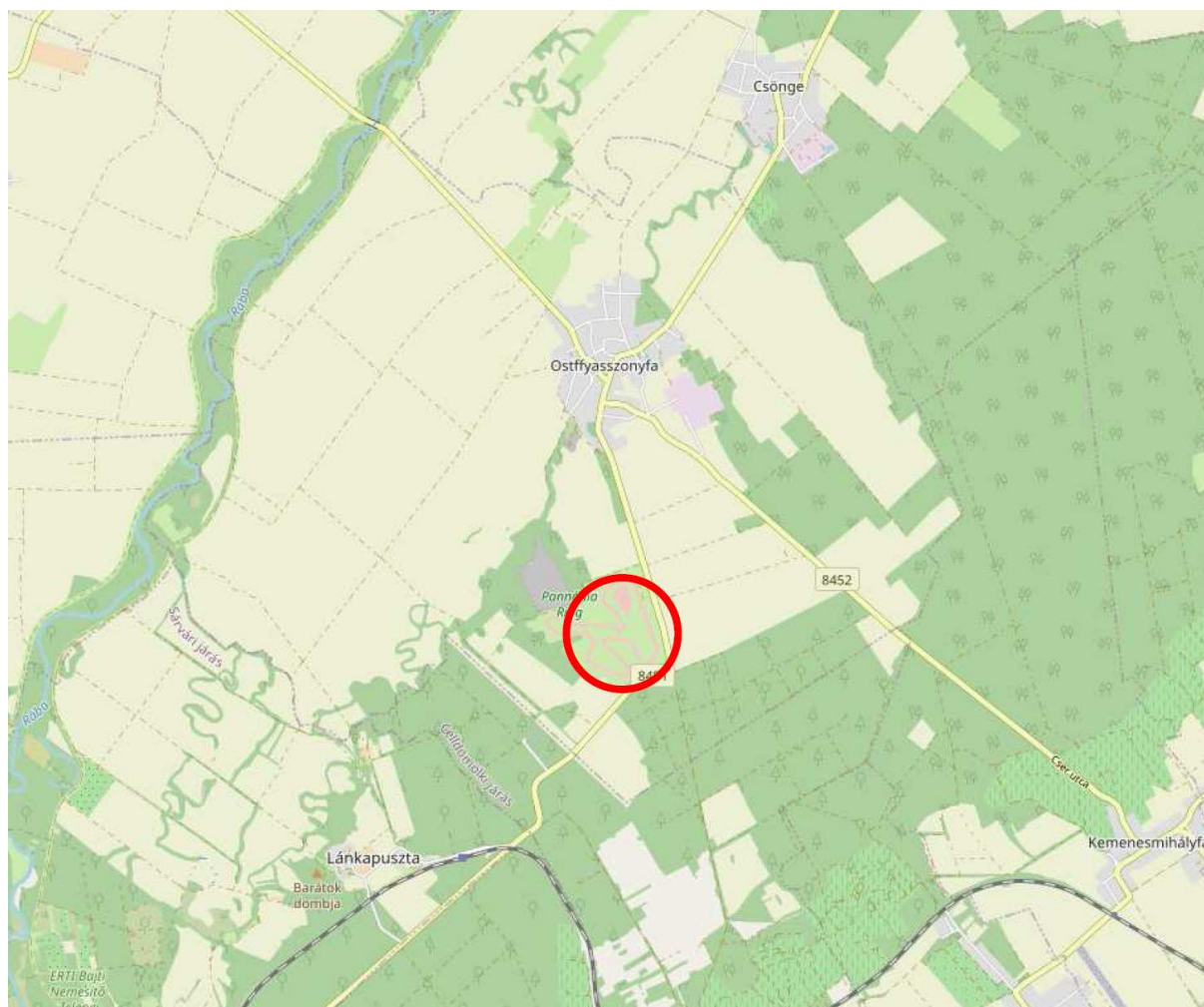
1.1. Tervi előzmények:

2026. áprilisában kezdődött el Ostffyasszonyfa község településrendezési tervének - településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat - módosítása.

A tervezési feladat és a tervezési terület vonatkozásában az alábbiakról tudjuk önöket tájékoztatni: A tervezési folyamat a telepítési tanulmányterv készítésével indult, amelyet az 52/2026.(IV.29.) számú határozattal az önkormányzat befogadta. A partnerségi egyeztetést követően a partnerségi eljárást a képviselő-testület a 73/2026. (V.18.) számú határozattal lezárta.

A 74/2026. (V.18.) számú településfejlesztési döntés alapján Ostffyasszonyfa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközeinek módosítását határozta el:

1. Ostffyasszonyfa község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Ostffyasszonyfa Pannoniaringgel határos területek fejlesztését:
 - a) gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölését a 0180/3 hrsz ingatlanon.
 - b) gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölését a 0180/9 hrsz ingatlanon.
 - c) közlekedési területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölését a 0180/5 hrsz ingatlanon.
 - d) az új beépítésre szánt terület csereterületeként 0211 hrsz és 0180/15 hrsz ingatlanon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kerül kijelölését.



A tervezési terület elhelyezkedési a közigazgatási területen belül

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. június hónapban eljárást kezdeményezett a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében és megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntését a 89/2026./VI.30./ számú határozattal zárta le a képviselő-testület, aminek keretében megállapította, hogy az eljárásba bevont szakhatóságok álláspontját megismerve a nem készít környezeti értékelést.

A településen a 2012. augusztus 6-ai OTÉK-ot kell alkalmazni. A feladat ellátáshoz a 2022. április 5-ei megigényelt és megkapott állami alapadat került felhasználásra. A településrendezési terv jelen módosítása a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti tartalommal készül.

1.2. Hatályos rendezési tervek:

Ostffyasszonyfa községre készült és ma is érvényben lévő rendezési tervek:

- Ostffyasszonyfa község Településszerkezeti terve /PLANEX Kft./ - 73/2011. (X.12.) határozattal megállapítva, a 182/2024.(XII.19.) és a 90/2026.(VI.30.) számú határozattal módosítva.
- Ostffyasszonyfa község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelettel lett elfogadva /PLANEX Kft/, amelyet jogharmonizáció keretében a 9/2016. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosított. 2024-ben a 11/2024. (XII.20.) önkormányzati rendelet, 2026-ban a 90/2026.(VI.30.) önkormányzati rendelet módosította a hatályos HÉSZ-t.

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

74/2026. (V.18.) számú határozattal elfogadva.

1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

Ostffyasszonyfa 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 szempontjából - a MATRT szerint - 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz erdőgazdasági térségben fekszik. A 0180/5 hrsz mezőgazdasági térségben található.

4/3. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Országos törzshálózati vasúti pályák

16. 20. számú vasútvonal Székesfehérvár - Szombathely

4/5. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Országos kerékpárút-törzshálózat elemei

(A település e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)

83. Rába-Bakonyalja kerékpárútvonal: Sárvár - Celldömök - Mersevát - Pápa

4/9. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek

(A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)

1. Meglévő földgázszállító vezetékek

254.	613:	Karakó - Celldömök - Répcelak
------	------	-------------------------------

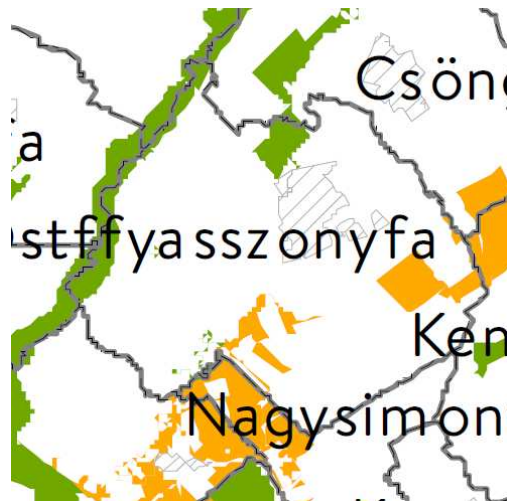
4/10. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Országos vízi létesítmények

2.1. Meglévő országos vízkár-elhárítási célú tározók

11.	Rábamenti	Rába	Ostffyasszonyfa, Csöngye, Kenyeri, Pápoc, Kemenesszentpéter, Vág, Várkesző, Egyházaskesző, Sárvár
-----	-----------	------	---

Térségi területfelhasználás neve	MATrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2026.)		Módosított településszerkezeti terv (2026.)	
		ha	%	ha	%
Települési térség	187,31 ha	190,708 ha	100 %	190,4371 ha (-0,2709)	101,66 %
Erdőgazdálkodási térség	499,65 ha	500,033 ha	100 %	500,42 ha (+0,387 ha)	100,15 %
Mezőgazdasági térség	2736,03 ha	2732,2487 ha	100 %	2732,2487 ha	99,86 %
Vízgazdálkodási térség	7,6 ha	7,6 ha	100 %	7,6 ha	100 %
Teir adat:	3430,58	3430,58		3430,58	-



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Ökológiai hálózat övezete

A község területén az ökológiai hálózat magterületének területe: 203,25 ha, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezeti kiterjedése: 172,64 ha. Az ökológiai hálózat puffer területe nem érinti a község területét. A tervezési területeket nem érinti a térségi övezet területe.



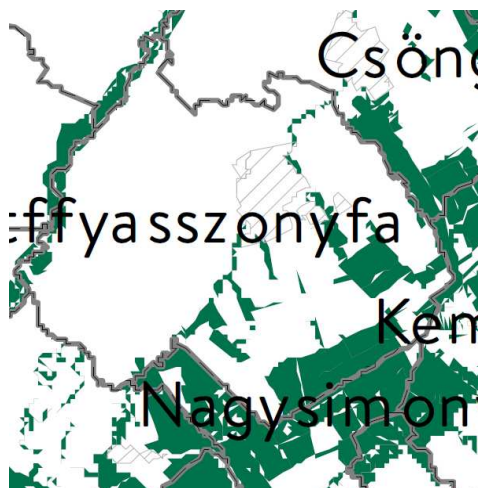
2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A község külterületét érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: 834,03 ha nagyságban. A külterületi tervezési területeket nem érinti a térségi övezet területe.

2018. évi CXXXIX. tv. „16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

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



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

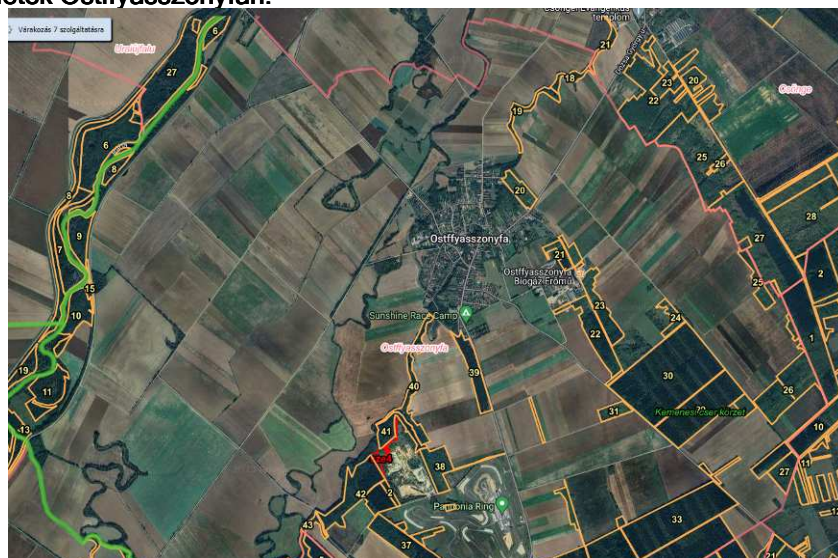
A község területét érinti az erdők övezete. A hatályos településszerkezeti terv a térségi övezettel legalább 95 %-ban lehatárolta az erdőterületeket a MATRT 29.§-ának figyelembevételével. Az erdők övezetének kiterjedése: 489,41 ha.

Erdőterületet érintő változás. A 0180/3 hrsz esetében 0,57 ha, a 0180/9 hrsz esetében 05056 ha nagyságú erdőterület kerül megszüntetésre.

A 0180/3 és 0180/9 hrsz ingatlanok csere erdőterület saját területfelhasználáson belül, a Pannoniaring keleti oldalán, a 8451 jelű összekötő út felőli részen kerül kijelölésre úgy, hogy a területét 125 %-al megnöveltük, így a 1,347 ha nagyságú lesz az erdők pótlása. Részben a 0180/5 hrsz út 0,1161 ha-os 1:1 arányi visszapótlását is hozzá jön ehhez, így az erdők nagysága (0211 hrsz-en 0,6344 ha, a 0180/15 hrsz-en 0,8282 ha, mindösszesen 1,4606 ha lesz. A MART 12.§-a alapján az erdőterület nagysága 125 %-al nő, nem csökken. A településen az erdők területek nagysága a változás után 100,15 %-ban felel meg a területrendezési tervek szerinti erdőgazdálkodási területekkel.

Az erdők övezetének kiterjedése ugyancsokken 1,0756 ha-al, de így is a település erdőterületeinek 99,78 %-a az erdők övezetéhez is tartozó terület (>95%, megfelel)

Erdőtervezett területek Ostffyasszonyfán:





17. Erdők övezete

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

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

30/A. §^A Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



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	592,69 ha	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	0 ha	

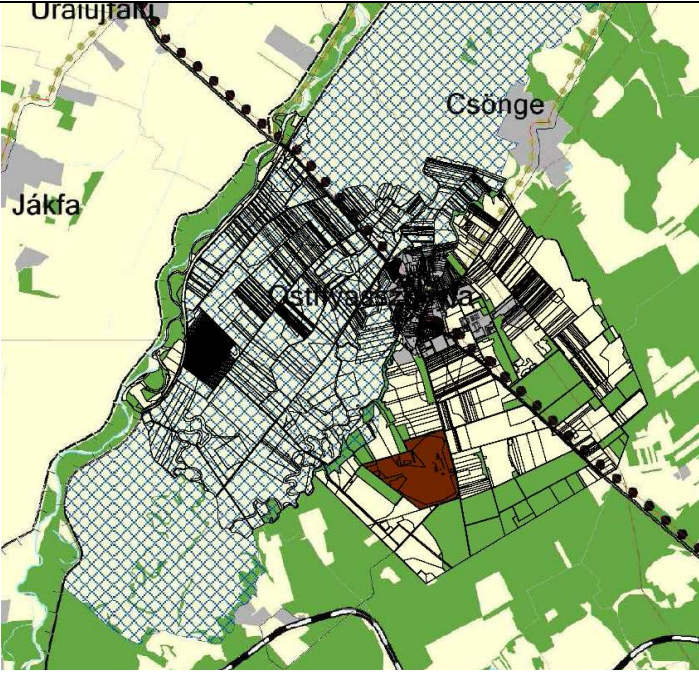
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti	1492,22 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	3395,97 ha	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	120,4 ha	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

1.4. Megyei területrendezési terv tervezési területeket érintő elhatározásai

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

A) Területrendezési tervlap

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

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Térségi szerkezeti terv	A teljes tervezési telektömb sajátos területfelhasználású térségként érintett: A MATRT 5.§ szerint: <i>sajátos területfelhasználású térség</i>: vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, továbbá az egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak;” „11.§ e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”	

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

1.4. 8451 j. út Celldömök - Ostffyasszonyfa - Uraiújfalu

1.5. 8452 j. út Celldömök - Ostffyasszonyfa - Uraiújfalu

1.96. 8451 j. út Sárvár - Ostffyasszonyfa - Kenyeri

1.4.2. Tervezett térségi jelentőségű kerékpárutak

13. Ostffyasszonyfa - Csöngé - Kenyeri - Pápoc - (Kemenesszentpéter)

1.9.2. Meglévő földgázelosztó vezetékek:

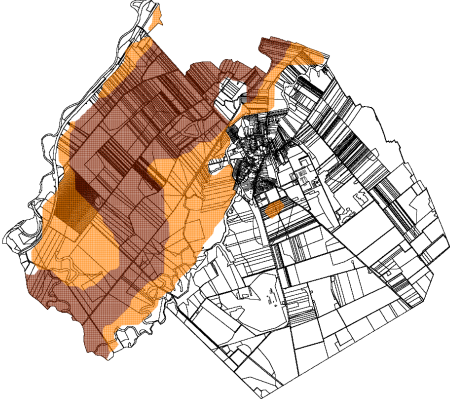
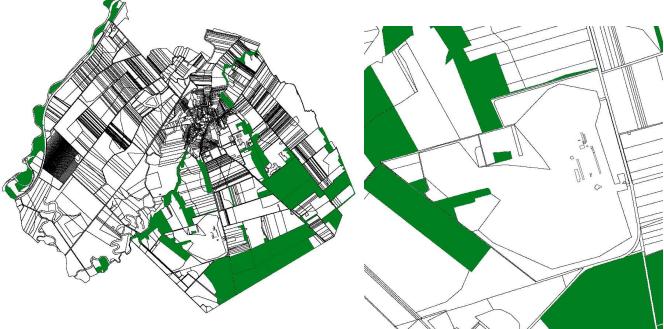
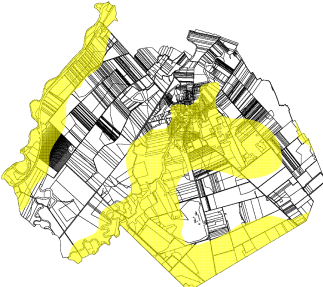
20. Celldömök - Kemenesmihályfa - Ostffyasszonyfa - Csöngé - Kenyeri

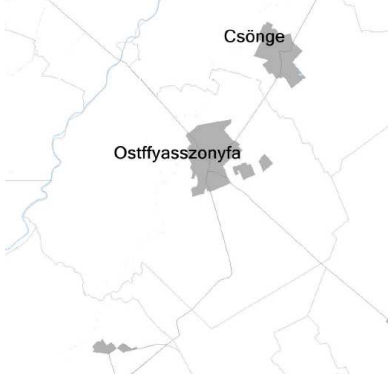
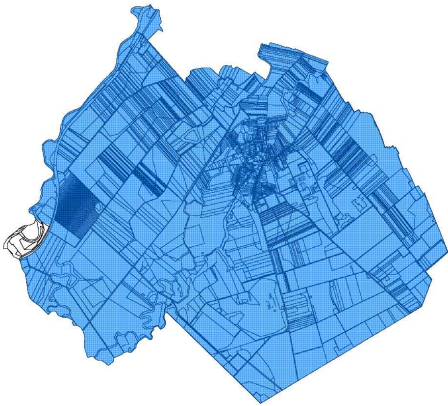
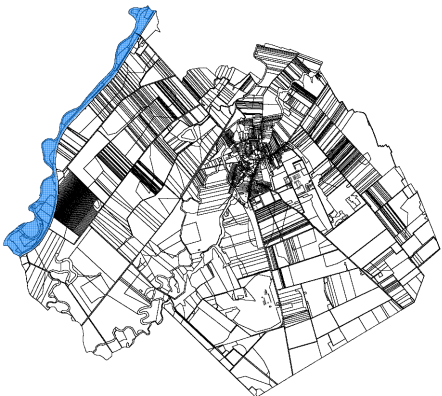
1.10. Országos vízi létesítmények

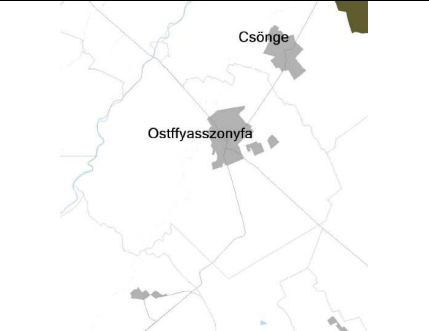
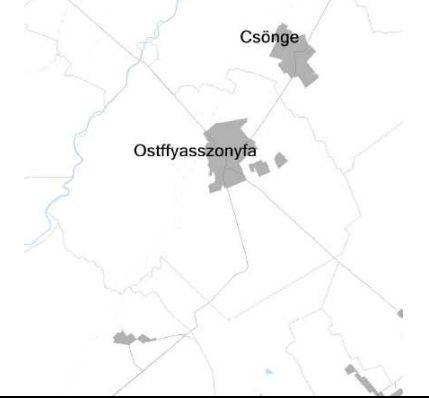
1.10.1. Meglévő országos vízkár-elhárítási célú tározók: Megnevezés		Vízfolyás	Érintett települések
1.	Rábamenti	Rába	Sárvár, Ostffyasszonyfa , Csöngé, Kenyeri, Pá- poc

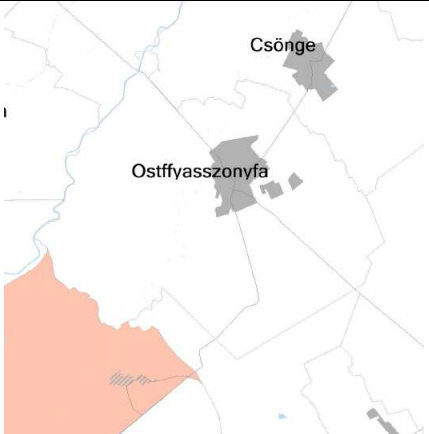
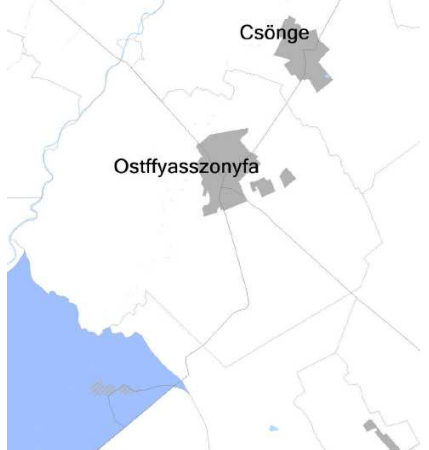
Megyei övezetek

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózati magterületének övezete		Nem érinti	
Ökológiai hálózati ökológiai folyosójának területének övezete		Nem érinti	
Ökológiai hálózati puffterületének övezete		Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem érinti	
Erdők övezete		Érinti a 0180/3 és 0180/9 hrsz-t. csererdővel az erdők övezet még növekszik is.	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		Nem érinti	
Tájképvédelmi terület övezete		Érinti	

		
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	

Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések	Nem érinti	
Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete	Nem érinti	
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Nem érinti	

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	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 ökológiai folyosójának területének övezet

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Tájképvédelmi terület övezete

Vízminőség-védelmi terület övezete

Nagyvízi meder övezete

Térségi övezet neve	VTrT övezeti terv	Módosított településszerkezeti terv	
		ha	%
Települési térség	187,31 ha	190,4371 ha (-0,2709)	101,66 %
Erdőgazdálkodási térség	499,65 ha	500,42 ha (+0,387 ha)	100,15 %
Mezőgazdasági térség	2736,03 ha	2732,2487	99,86 %
Vízgazdálkodási térség	7,6 ha	7,6 ha	100
Közigazgatási terület	3430,58	3430,58	-
Sajátos területfelhasználású térség	100,6	100,6	100
3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	203,25	203,25	100
3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	172,64	172,64	100
3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	-	-	-
3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	834,03	834,03	100
3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	592,69	592,69	100
3.6. Erdők övezete	489,41	488,3344 (-1.0756)	99,78 %
3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	-	-	-
3.8. Tájképvédelmi terület övezete	1492,22	1492,22	100
3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,	-	-	-
3.10. Vízminőség-védelmi terület övezete	3395,97	3395,97	100
3.11. Nagyvízi meder övezete	120,4	120,4	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. Településfejlesztés, területfelhasználás

2.1. Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5 hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását

Előzmény

A Paring Ingatlanforgalmi Kft kéréssel fordult az önkormányzathoz, hogy az Ostffyasszonyfa 0180/3 hrsz és a 0180/9 hrsz ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök módosítását támogatni szíveskedjék. A cél a két ingatlan Eg gazdasági erdőterület besorolásának megváltoztatása a Pannoniaring területéhez kapcsolódóan Ks különleges sport-, szabadidős terület kijelölése volt.

A képviselő-testület a 40/2026.(III.25.) számú határozatában elvi támogatást adott az elképzeléshez.

A fentiek alapján kaptunk megbízást a telepítési tanulmányterv elkészítéséhez.

Hatályos településrendezési eszközök:

Ostffyasszonyfa községre készült és ma is érvényben lévő településrendezési eszközei:

Ostffyasszonyfa község Településszerkezeti terve a 73/2011. (X.12.) határozattal lett megállapítva és a 182/2024.(XII.19.) számú határozattal módosítva.

Ostffyasszonyfa község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelettel lett elfogadva /PLANEX Kft/, amelyet jogharmonizáció keretében a 9/2016. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosított. 2024-ben a 11/2024. (XII.20.) önkormányzati rendelet módosított a hatályos HÉSZ-t.

Jelen eljárás független az Ostffyasszonyfa településrendezési eszközeinek 3. számú módosításától

A tervezett beruházás leírása

A **Pannónia-Ring** motor- és autóverseny-pálya Magyarországon, Ostffyasszonyfán. A település belterületétől délre helyezkedik el, közúti elérését a 8451-es út biztosítja.

A módosítás nem érinti meglévő a motorpálya pályanyomvonalát, hanem a környező kiszolgáló terület fejlesztésére irányul új rendezvényparkolók kialakításával. A fejlesztés ezért nem okoz a meglévő és maradó pálya hatáskörön túl új terhelést.

Adatok a pályáról

- A pálya hossza: 4740 m (5184 yd)
- A jobbkanyarok száma: 11
- A balkanyarok száma: 7
- A pálya szélessége: 11 - 13 m
- A start-cél egyenes hossza: 700 m (766 yd)

- Max. sebesség Pro-Superbike: kb. 260 km/óra
- Hivatalos rekord/kör: 1'53.667 (2011: Andreas Meklau, AUT)
- Nagyvonaltú bukózónák (kavics)

A világ egyik legbiztonságosabb motoros és autós gyorsasági versenypályája. 50-150 m-ig terjedő bukózónák, a környezeti adottságok miatt ennél is hosszabb kicsúszási lehetőségek. A pálya különleges tulajdonsággal is bír: hiszen fordított irányban (bal oldalon) is homologizált.

Nemzetközi előírásoknak megfelelő homologizáció, legmodernebb infrastruktúra: egészségügyi állomás, elektronikus időmérés, benzinkút, gyorsszerviz, gumiszerviz, motorszalón, étterem, 300 nm-es főépület, gokart- és supermoto pálya, helikopterleszálló, motel, szaniter, étterem. A boksztutnában 20 db a depóban további 15 box található.

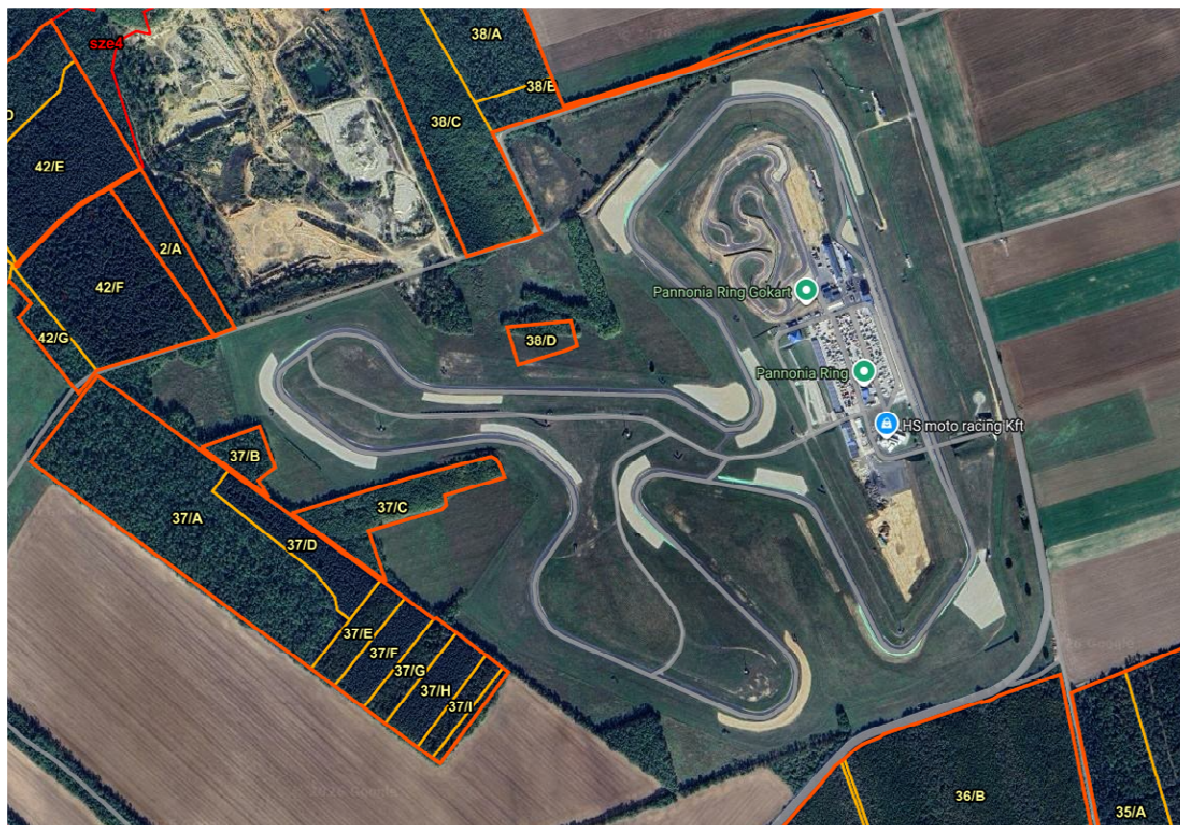
A motorpálya a 0179 hrsz, a 0211, a 0187/4, a 0180/15, a 0167/3 hrsz egy részét foglalja magába és Ks jelű különleges sport-, szabadidős területként van a hatályos településrendezési eszközökben besorolva.

A pálya és motorsport állandó fejlődésben van, a technikai fejlesztése, a biztonság növelése, mellett a kiszolgáló egységek és területek számára is új igényeket támasztanak.

A 0180/3 és 0180/5 hrsz ingatlanokat érintő változás elősegíti a 0179 hrsz motorpálya kiszolgálását. Olyan rendezvényi időszakban használt területekre van szüksége, ahol a technika, a plusz vendégforgalom, a szállító járművek időszakos parkolása megoldható biztonságosan. A pálya területén belül erre már nincsen elegendő hely és terület, mivel a maga biztonsági előírások a belső területek az esetleges kicsúszások bukótereként tartják meg. Ezek területet vesznek igénybe és az ívek mentén jelentős szabadon hagyandó területként jelennek meg. Új területként a pályához közvetlenül csatolható 0180/9 hrsz terület adódik, amely északi oldalon állna rendelkezésre, illetve a nyugati oldalon a 0180/3 és 0180/5 hrsz terület. Jelentősek a távolságok a pályán belül, de a több kisebb rendezvenyparkoló éppen ezeket oldaná, hiszen nem a légvonalban 1,5 km-re lévő bejárat és környezet lenne az egyetlen tárolásra igénybevehető területe a versenysportnak. Az igények kielégítésére a használat során jelentkező valós, napi gyakorlati tapasztalat és igény adta az ötletet és a szükségét.

A területeket a használaton kívüli, funkcióját be nem töltő 0180/5 hrsz kivett út választja el, amely jelenleg sem funkcionál. Minden vele érintkező terület elérhető a 0188 hrsz útról, illetve a 0179 hrsz több útról is.

A MATRT 4.§ 7. pontja alapján a sajátos területfelhasználású térségben lévő területek nem részei az „erdőgazdálkodási térségnek: országos, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a - települési térségen, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső - Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt;”



Jelenleg a 0180/3 hrsz földrészlet a Kemenesi Cser körzet 37 B jelű üzemtervezett akácós erdő. A kavicsos altalaj miatt az erdő nem tud fejlődni, mivel a termőréteg alig éri el az 50 cm-t.

A hatályos településszerkezeti tervben Eg jelű gazdasági erdőterület. Nagysága 0,57 ha.



0180/3 hrsz erdő fényképei

A 0180/9 hrsz telken lévő erdő a Kemenesi Cser körzet 38 D üzemtervezési körzetében található. A teleknek csak kb felét sem éri el az erdőként lévő faállomány, mivel a balesetek elkerülése érdekében már a bukótér biztonságos kialakítása érdekében 2015 körül a faállományt le kellett csökkenteni. Az erdő szintén akácos. A meglévő erdő talajvédelmi erdő.



A 0180/3 hrsz gazdasági rendeltetésű erdő, a 0180/9 hrsz talajvédelmi erdő





0180/9 hrsz erdő fényképei

61/2017. (XII. 21.) FM rendelet - az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szabályozza a talajvédelmi erdők megszüntetését, amely jelen esetben igaz Ostffyasszonyfa 0180/9 hrsz-re is:

„(2) Az erdészeti hatóság termékletlenné minősíti át azt az erdőterületet, ahol

a) a talajvédelmi erdő valamely okból kipusztult és felújítása a jogszabályban meghatározott határidőre a megváltozott termőhelyi adottságok vagy jogszabályi rendelkezés miatt nem lehetséges, vagy

b) az erdőrészt, vagy az erdőrészt fél hektárt meghaladó részterülete

ba) a termőhelynek megfelelő természetes erdőtársulás csak gyenge, 30%-os átlagos záródást el nem érő, vagy az erdőrészen belül a jobban záródott faállománycsoportok területe jellemzően nem éri el a fél hektárt vagy a 20 méter szélességet,

bb) vízzel borított vagy időszakosan vízzel borított és faállomány fennmaradására alkalmatlan terület, vagy

bc) sziklás, köves, **kavicsos** vagy homokos **termőréteg nélküli terület.**”

Hatályos HÉSZ Eg jelű gazdasági erdő övezetének előírása:

„13.§ (1) Ide soroljuk az ingatlan-nyilvántartás szerint erdő művelési ágba tartozó, valamint a szerkezeti terven erdőtelepítésre tervezett területeket.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Hatályon kívül helyezve.

(4) Erdőterületen építményt elhelyezni az OTÉK - ban meghatározott feltételekkel lehet, kivéve a tájképvédelmi övezetbe tartozó területeket.”

A 2012. augusztus 6-ai OTÉK 28.§ (4) bekezdésének előírásai a gazdasági erdőterületekre:

„(4) A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken

1. gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os beépítettséggel,

2. egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5%-os beépítettséggel

az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.”

A 0180/5 hrsz esetében közlekedési területet jelöl a településszerkezeti terv, külterület szabályozási terv nincs erre a telektömbre.

A hatályos HÉSZ előírása (részlet)

„11.§ (1) Hatályon kívül helyezve.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3)⁶ Az utak hierarchiáját, tervezési osztályba sorolását a HÉSZ [5. melléklete](#) tartalmazza.

(4) Hatályon kívül helyezve.

(5)⁷ A község területén a közutak és közterületek számára az OTÉK-ban meghatározott, a Szabályozási tervlapon ([1. melléklet](#)) jelölt, alább felsorolt építési területeket kell biztosítani. A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, csomópontjai, műtárgyai, tartozékai, környezetvédelmi berendezési és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. A gyalogos közlekedés számára az útkeresztmetszetekben megfelelő gyalogjárdákat illetve gyalogutakat kell biztosítani.

a) Országos mellékutak:

aa) 8451 j. Sárvár-Kenyéri összekötő út átkelési szakaszán: 18-30 m

ab) 8452 j. Celldömölk-Uraiújfalu összekötő út átkelési szakaszán: 20-30 m

b) Kiszolgáló utak szabályozási szélessége min.: 12 m

c) Kerékpáros - gyalogos út készül a Kemenes utca és Újvilág utca, valamint a Kemenes utca és „A” utca között, amelynek szabályozási szélessége: 6 m

d) Mezőgazdasági utak hálózati szerepkörrel rendelkező külterületi utak építési szélessége: 12 m.

(6)⁸ Az útépítés, útkorszerűsítés, útfelújítás a HÉSZ [2. mellékletét](#), [3. mellékletét](#), és [4. mellékletét](#) képező Minta-keresztmetszelvényeken javasolt keresztmetszeti kialakítás szerint történhet. Az út kialakításának megtervezése során különös figyelmet kell fordítani a közlekedés által keltett káros környezeti hatások (zaj, rezgés, levegőszennyezés stb.) csökkentésére.

(7) Hatályon kívül helyezve.

(8) Hatályon kívül helyezve.

(9) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezen a területen semmiféle, a rálátást korlátozó létesítmény nem helyezhető el, növényzet nem telepíthető. A telektömbök utcasarkai, amennyiben épület ezt nem zárja ki, 3-3 m oldalhosszúságú háromszögekkel lesarkítandók.”

A HÉSZ 5. melléklete - téves felirattal bír, ezért a mellékleten lévő feliratot javítani kell 3. melléklet helyett 5 mellékletre.

„3. melléklet a 10/2011.(X.13.) önk. rendelethez”

Az utak hierarchiája, tervezési osztályba sorolása

(a rendelet 11. § (3) bekezdéséhez)

Út megnevezése	Út kategória/kezelő	ÚT 2-1.115 szerinti terv.osztály	Tervezési sebesség	Építési terület/szabályozási szélesség/	Védőtávolság
8451 j. ök.út 8452 j. ök.út	összekötő út / állami út	K.V.B.	70 km/h	30 m	50-50 m
8451 j. ök.út /Kossuth L. u./ 8452 j. ök. út / Bajcsy-Zs. u./	gyűjtő út / állami út	B.IV.b.B.	50 km/h	21-30 m	-
Helyi utak Ady E. u.	kiszolgáló út/ önkormányzat	B.VI.d.C.	30 km/h	12-24 m 9-12 m	-
Külterületi közutak	Egyéb közút/ önkormányzat	K.VIII.C	30 km/h	12 m	-

”

Beépítési mutatók jelenlegi Ks jelű területre	Beépítési terv szerinti mutatók a kibővített Ks jelű területre	HÉSZ javaslat szerinti építési övezeti mutatók
Ks - Különleges sport-, szabadidős terület szabadonálló beépítés, A KS építési övezet területe: 79,3444 ha Az építési övezet által részben vagy egészben érintett telkek: 0179, 0167/3, 0178, 0180/15, 0187/4, 0211 hrsz beépített alapterület: ~4895 m2 beépítettség: 6,2 % max. 1,0 szintterület, zöldfelület: 57,5 % 9,0 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 4,5 m	Ks - Különleges sport-, szabadidős terület szabadonálló beépítés, A KS építési övezet területe: 79.0735 ha (-0,2709 ha) Az építési övezet által részben vagy egészben érintett telkek: 0180/3, 0180/9, részben a 0180/5, 0179, 0167/3, 0178, 0180/15, 0187/4, 0211 hrsz beépített alapterület: ~4895 m2 beépítettség: 6,19 % max. 1,0 szintterület, zöldfelület: 57,7 % 9,0 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 4,5 m	Ks - Különleges sport-, szabadidős terület szabadonálló beépítés, max. 10% beépíthetőség, max. 1,0 szintterület, min. 40% zöldfelület, max. 9,0 m építménymagasság előkert: 5 m oldalkert: 4,5 m a versenypályák által elfoglalható a terület 70 % lehet.

A HÉSZ javasolt előírása a jövőbeni Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület építési övezeti előírása a helyi építési szabályzat 10.§-a szerint:

„(5) A Pannónia-ring motoros versenypálya (0180/3, 0180/5, 0180/9, 0180/15, 0187/4, 0167/3, 0178, 0179 és 0211 hrsz.) különleges területbe tartozik. A Ks-Sz-9,0 szabályozási jelű, verseny területen szabadon álló beépítéssel max. 9,0 m építménymagasságú, az autós-motoros sportot, a versenyzőket, az ott dolgozókat és nézőközönséget szolgáló építmények helyezhetők el. A beépítettség 10 %, a versenypályák által elfoglalható a terület 70 % lehet. A legkisebb kialakítható új telek mérete 5000 m2. A meglévő építési övezeti előírásnál kisebb telkek beépíthetőek.”

A helyi építési szabályzat 6.§-át javasoljuk kiegészíteni az új (11) - telekalakításokat elősegítő - bekezdéssel is:

„(11) Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”

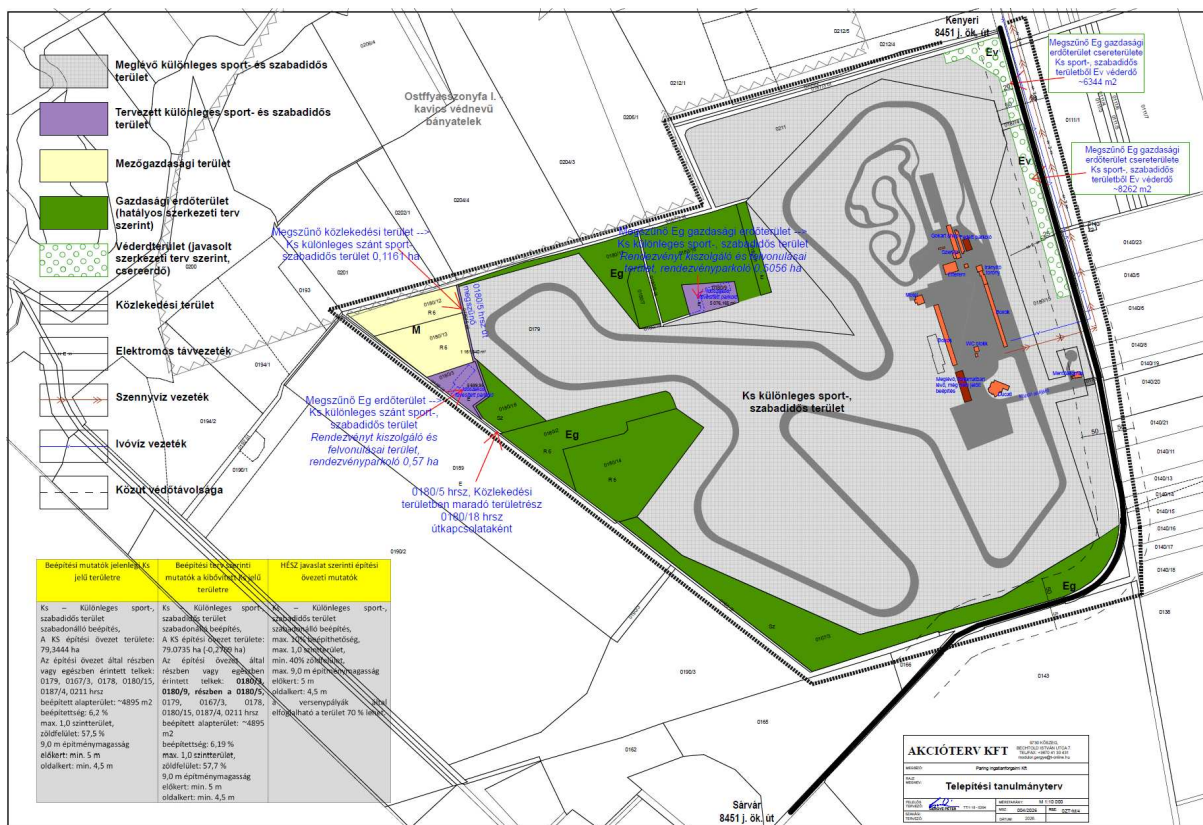
Területfelhasználás változása:

- Gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölésre 0,57 ha nagyságban a 0180/3 hrsz ingatlanon.
- Gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölésre 0,5056 ha nagyságban a 0180/9 hrsz ingatlanon.
- Közlekedési területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölésre 0,1161 ha nagyságban a 0180/5 hrsz ingatlanon.

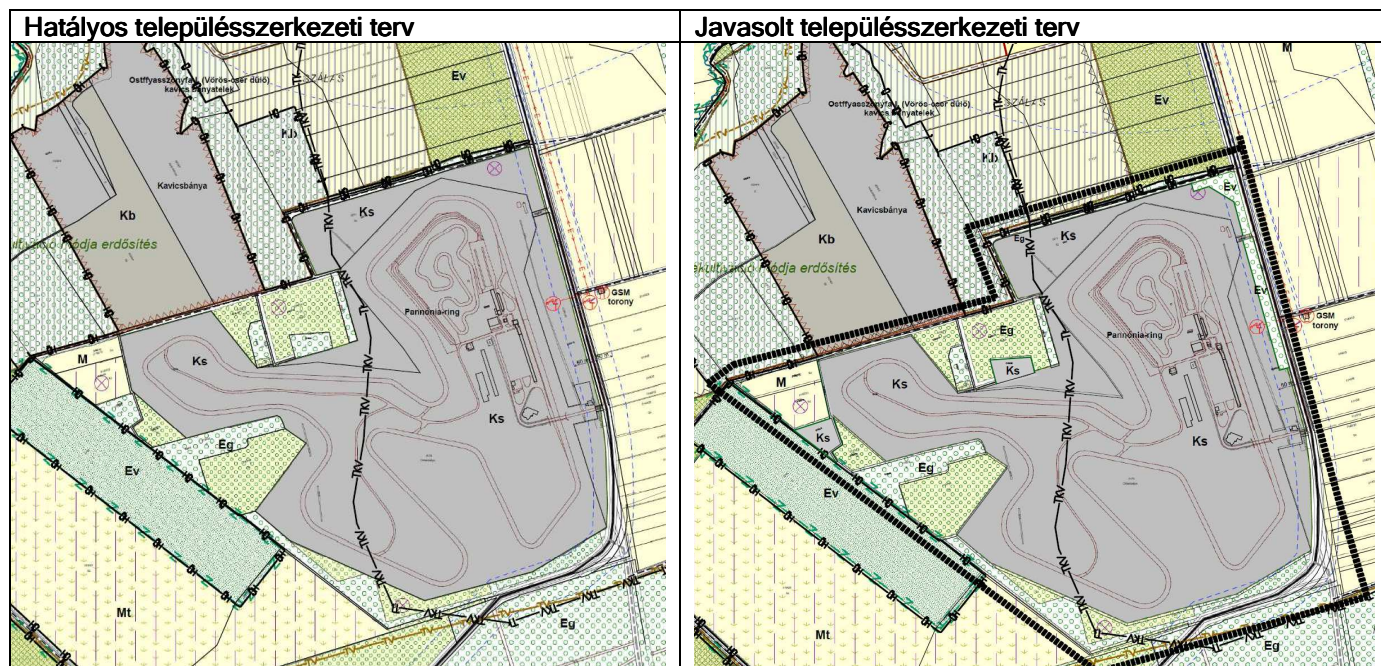
Az új beépítésre szánt terület csereterülete:

- 0211 hrsz ingatlanon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kerül kijelölésre 0,6344 ha nagyságban.
- 0180/15 hrsz ingatlanon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kerül kijelölésre 0,8282 ha nagyságban.

A kijelölendő új csereerdőt úgy javasoltuk, hogy a pálya felé már évek óta fennálló, a belátást kissé korlátozó fásítás megvalósulhasson. A területet, mint puffer zónát szerették volna korábban is ültetéssel körül venni. A kijelöléskor a területméret mellett szempont volt, hogy a déli mentőállomás területé ne érintse hátrányosan, illetve ahol közmű megy, különösen a 20 kV-os elektromos vezeték ott ne kerüljön sor véderdő kijelölésére. A csereterülethez a 0180/5 hrsz-t is figyelembe vettük, mivel a közlekedési terület az 1344 m²-es területből 1161 m² nagyságban megszűnik. A 0180/18 hrsz előtti útszakasz megmarad közúti kapcsolat gyanánt.

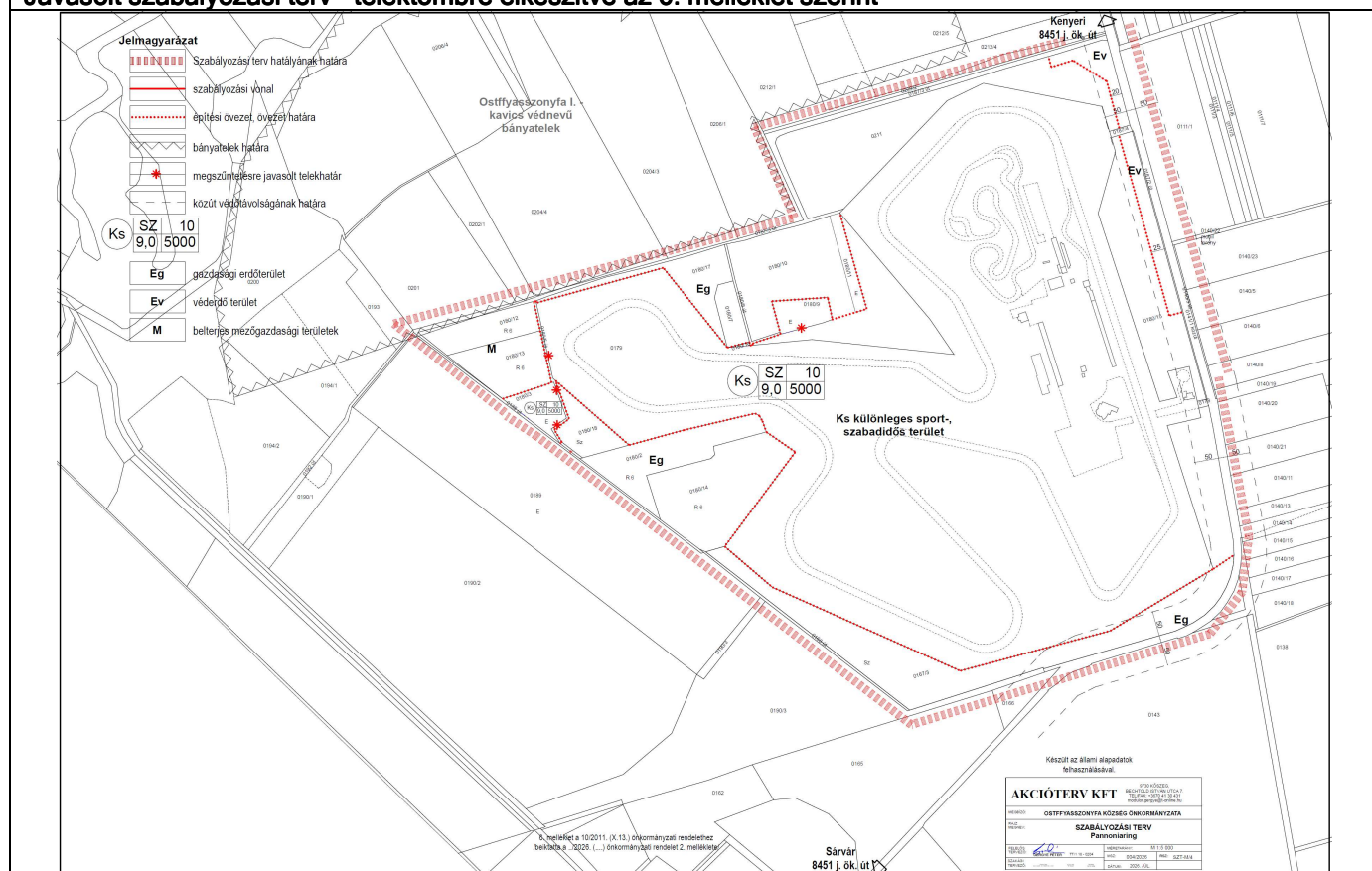


Telepítési tanulmányterv részlete



Hatályos szabályozási terv nincsen a telektömbre

Javasolt szabályozási terv - telektömbre elkészítve az 6. melléklet szerint



A HÉSZ 2.§ (1) bekezdése kiegészül az új 6 melléklet szerinti szabályozási tervlap beemelése érdekében:
 2. § (1) A rendeletben foglalt előírásokat az 1. melléklet szerinti Szabályozási tervlappal, a 2. melléklet, 3. melléklet és 4. melléklet szerinti Minta-keresztelvényekkel, az 5. melléklet szerinti Úthierarchia-táblázattal, és a 6. melléklet szerinti Szabályozási terv Pannónia-árok tervlappal együtt kell alkalmazni.

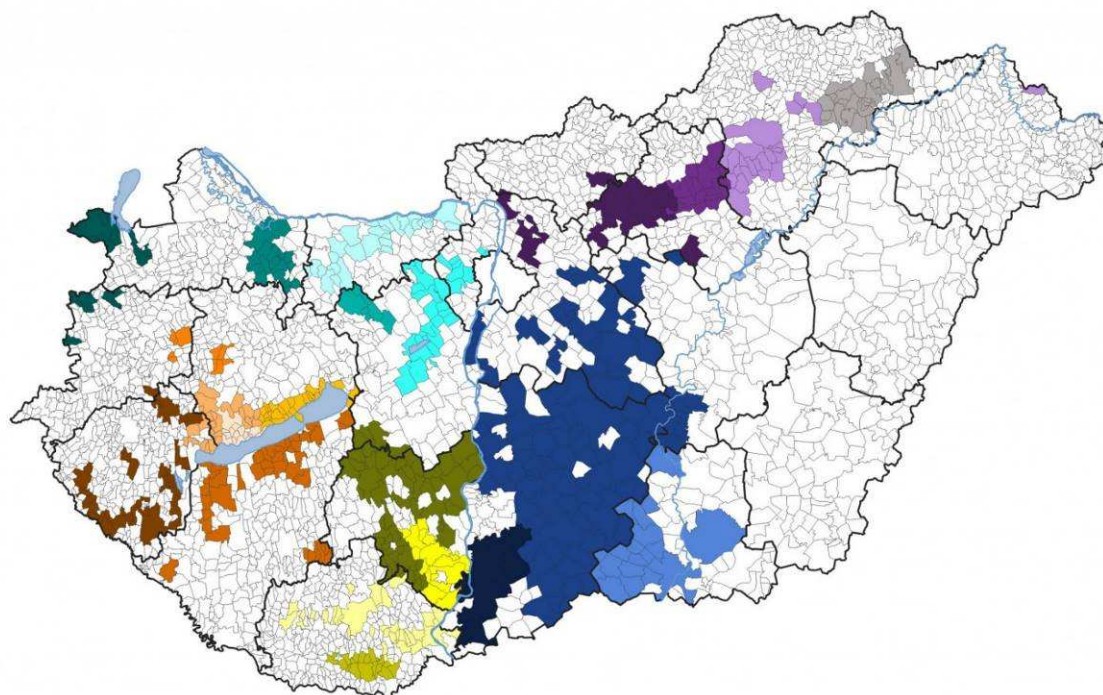
A felirat szerinti 3. melléklet, valójában 5. mellékletben javításra kerül a megnevezésében (helyesn 5. melléklet).

A MATRT 12. §-a alapján közlekedési területen kijelölendő új egyéb ipari építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 0180/3 hrsz és 0180/5 hrsz 640 m-re a 0108/9 hrsz-ú ingatlan 1080 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól (délnyugat felől Sárvár irányából mérve)	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Erdőterületet érintő változás. A 0180/3 hrsz esetében 0,57 ha, a 0180/9 hrsz esetében 0,5056 ha nagyságú erdőterület kerül megszüntetésre. A 0180/3 és 0180/9 hrsz ingatlanok csere erdőterület saját területfelhasználáson belül, a Pannoniaring keleti oldalán, a 8451 jelű összekötő út felőli részen kerül kijelölésre úgy, hogy a területét 125 %-al megnöveltük, így a 1,347 ha nagyságú lesz az erdők pótlása. Részben a 0180/5 hrsz út 0,1161 ha-os 1:1 arányi visszapótlását is hozzá jön ehhez, így az erdők nagysága (0211 hrsz-en 0,6344 ha, a 0180/15 hrsz-en 0,8282 ha, mindösszesen 1,4606 ha lesz	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy	Közlekedési területből 1161 m2 nagyságban kerül sor Ks jelű új beépítésre szánt terület kijelölésére, amelynek csereterülete a 0211 hrsz-en lesz biztosítva. Csere terület rendelkezésre áll: a csere területeként Ks jelű különleges sport-, szabadidős területből a 0211 hrsz esetében 1,4606 ha nagyságban kerül sor különleges terület megszüntetésével véderdő erdőterület kijelölésére a 0,211 hrsz-en és részben a 0180/5 hrsz ingatlanon. A Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján ez elegendő a BIA számítás visszapótlására. Van csereterület.	Igen

gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.		
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Zöldterületet nem érintő változás.	Igen

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.



Borrégió	Borvidék	Szín	Borrégió	Borvidék	Szín
Balaton borrégió	Badacsonyi borvidék		Duna borrégió	Csongrádi borvidék	
	Balatonfüred-Csopaki borvidék			Kunsági borvidék	
	Balaton-felvidéki borvidék			Hajós-Bajai borvidék	
	Nagy-Somlói borvidék		Felső-Magyarország borrégió	Bükkői borvidék	
	Balatonboglári borvidék			Egri borvidék	
	Zalai borvidék			Mátrai borvidék	
Felső-Pannon borrégió	Neszmélyi borvidék		Pannon borrégió	Pécsi borvidék	
	Etyek-Budai borvidék			Szekszárdi borvidék	
	Móri borvidék			Villányi borvidék	
	Pannonhalmi borvidék		Tokaji borrégió	Tolnai borvidék	
	Soproni borvidék			Tokaji borvidék	

Borvidéki települések - Ostffyasszonyfa nem érintett

Hegyközségek Nemzeti Tanácsa
Dézsényi Franciska hegybíró
Soproni Borvidék Hegyközsége
9730 Kőszeg, Várkör 54

Iktatási szám: 1201/100-2/2026

Ügkör: 606

Ügyfél neve: Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
Ügyfél címe: 9722 Perenye, Béke út 24.

Tárgy: tájékoztatás borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozásról
Ügyintéző: Dézsényi Franciska hegybíró

A kérelmezőt a 2026. május 15. napján benyújtott kérelme tárgyában a VINGIS Rendszer 2026. május 20. napján hatályos adatai alapján az alábbiakról tájékoztatom.

A OSTFFYASSZONYFA helység, 0180/3, 0180/9, 0180/5, 0180/15, 0211 helyrajzi számú ingatlanok a borszőlő termőhelyi kataszterében

nem nyilvántartottak.

A tájékoztatást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 94.-95. §-a alapján állítottam ki.

Kelt: Kőszeg, 2026. május 20.




Dézsényi Franciska
hegybíró

Kapják:

- 1.: Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata
- 2.: Irattár

- Ostffyasszonyfa területén a [Termőhelyi kataszter a Nébih által bejegyzett területekről](#) (2014. március - 2021. december 31.) nyilvántartása alapján nincsen ingatlan nyilvántartva.
- [Termőhelyi kataszter a NAIK adatai alapján](#) az ostffyasszonyfai új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett a 0180/3, 0180/5, 0180/9, 0211, 0180/15 hrsz-ú ingatlanok nem részei a gyümölcs termőhelyi kataszternek. (2014. március előtt felvett területek) (Forrás: <https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>)

1	SSZ_X	TELEPÜLÉS	Helyrajzi szám	Régi helyrajzi	Ter teljes	Ter alkalmas	Ter feltételeken	Fajok	Forrás
17750	17916	OSLI	040/02	0	21,9	21,9	0	DIÓ	1999
17751	2614	OSTFFYASSZONYFA	020	0	20	20	0	MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17752	2613	OSTFFYASSZONYFA	019/4	0	43	43	0	MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17753	2615	OSTFFYASSZONYFA	0180	0	55	55	0	MEGGY, KAJSZI, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17754	2616	OSTFFYASSZONYFA	0209	0	8	8	0	MEGGY, KAJSZI, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17755	2617	OSTFFYASSZONYFA	0211	0	6	6	0	MEGGY, KAJSZI, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17756	2618	OSTFFYASSZONYFA	0214	0	28	28	0	MEGGY, KAJSZI, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17757	2619	OSTFFYASSZONYFA	0216/1	0	33	33	0	MEGGY, KAJSZI, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17758	2620	OSTFFYASSZONYFA	0267	0	8,9	1	0	DIÓ	1997
17759	16544	OSTOROS	0239/b	0	15	15	0	KAJSZI, MEGGY, SZILVA, MOGYORÓ, DIÓ, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1997

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján a 0180/3, a részben 0180/5, a 0180/9 hrsz ingatlanok érintkeznek a már kialakult beépítésre szánt területekhez, illeszkednek és meglévő kialakult különleges sport-, szabadidős terület mentén csatlakoznak a környező beépítésre szánt területekhez.

A módosítás nem érint természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelembe vettük a tájkarakter megőrzését, valamint figyeltünk a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Számítással igazoljuk a csereterület alkalmazásával, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

Biológiai aktivitási értékszámítás:

Ostffyasszonyfa 4. sorszámú településrendezési eszközeinek módosítása (2026.)								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
0180/3 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,57	1,71	Eg gazdasági erdő	9	0,57	5,13
0180/9 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,5076	1,5228	Eg gazdasági erdő	9	0,5076	4,5684
0180/5 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,1161	0,3483	Közlekedési terület	0,6	0,1161	0,06966
	BA kompenzáció							
0211 hrsz	Ev védelmi erdőterület	9	0,6344	5,7096	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,6344	1,9032

0180/15 hrsz	Ev véderdő		0,8282	7,4538	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,8282	2,4846
		9						
Összesen				16,7445				14,15586

A biológiai aktivitási értékszámítás eredményeként a településszerkezeti tervvel összhangban történő változás során a biológiai aktivitási érték nem csökkent, hanem 2,58864 pontértékkal még növekedett is.

A község beépítésre kijelölt területein belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. A Pannoniaring világhírű motorsport versenyhelyszín, egyedi, az országban is párját rikitja. A területet jó megközelítéssel bír, ennél alkalmasabb rendezvény és sport helyszínterülete nincsen a községnek. Helyhez kötött fejlesztés. A módosítás nem jelent új versenypálya kialakítását, hanem annak minőségi kiszolgálását eredményezi rendezvenyparkolók és biztonságot növelő beruházások számára.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

3. Közművesítés

3.1. Villamosenergia ellátás, elektronikus hírközlés

A település villamos energia ellátását a Celldömölki 120/20 kV alállomásról kapja. Az alállomás nagy üzembiztonságú Siemens elosztó rendszerrel készült, teljesen telemechanizált és ABB készülékekkel felszerelt. Az alállomás ellátási területe az ún. „Celldömölki járás” egy db 25 MVA-os Ganz Ansaldo 120/20 kW-os Tr-val üzemel, mely a jelenlegi viszonyokat véve, teljes terhelés mellett is csak legfeljebb 50 %-os kihasználtságú.

Ostffyasszonyfa község minden transzformátora a Celldömölk-Répcelak vonalról van ellátva, szakaszhatár a Rába folyó Ragyogó-hídi pontja. A község szükség esetén Répcelak irányából is ellátható. Az állomás üzemzavari mutatója 2 db/év, a Celldömölk-Répcelak 20 kV-os vonalon.

A faluban 4 db kommunális célokat ellátó állomás van:

1. a Hegyalja utca - Kossuth L. u. sarkon (I.),
2. a Petőfi S. utca - Bajcsy-Zsilinszky E. utca sarkán (II.),
3. a Kemenes utca - Kossuth L. utca sarkon (III.),
4. a Kossuth L. utca Sárvár irányú faluvégen (IV. Kemping),

A 0180/15 hrsz-en saját tr. alállomással rendelkezik a motorpálya kiszolgálására terület.

Elektronikus hírközlés

A településen a telekommunikációs szolgáltatást a Hungarotel Rt. biztosítja. A 90-es években az egész község területén korszerű digitális telefonhálózat épült ki, légvezetékekkel. A települések közötti kapcsolatot optikai földkábel biztosítja. A községben egy automata digitális központ létesült a polgármesteri hivatal mögött. A távközlési rendszer hosszabb távon megfelel a tervezett fejlesztési területek ellátására is, főként, ha számításba vesszük a mobiltelefonok térhódítását. Az újonnan kialakítandó utcákban földkábeles távközlési hálózatot javasolunk kiépíteni. Mobiltelefon átjátszó antennával a településtől délre, a Pannónia Ringgel szemben a T-Mobil szolgáltató rendelkezik. Ez, és a környező településeken lévő antennák jó térerőt biztosítanak. Amennyiben mégis további antenna felszerelése válik szükségessé, azt a víztornyon, vagy a falutól távolabb, külterületen javasoljuk elhelyezni.

A településen csillagpontos kábeltelevíziós-hálózat üzemel, amely alkalmas internet és telefon-szolgáltatásra is. A kábelhálózat nagyrészt a villamos oszlopokra függesztve lett kiépítve. A fejlesztési területeken a gerincvezetéseket javasoljuk védőcsőben elhelyezett földkábelrel kiépíteni.

3.2. Gázellátás

A községben középnyomású földgázelosztó hálózat van kiépítve PE műanyagcsőből. Celldömölk felől nagyközép-nyomású vezeték épült, Tokorcson keresztül és megy tovább Csöngre, Kenyeri irányába. Erre a nagyközép-nyomású vezetékre csatlakozik a község keleti határán létesült a gázfogadó állomás, amely a

gáz nyomását 4,0 bar értékre csökkenti. Innen ellátva PE csőből épült elosztóhálózat biztosítja Ostffyasszonyfa község földgázfogyasztását. A fő gerincvezeték a Kossuth L. és Bajcsy-Zsilinszky E. utcában épült, erről ágaznak a többi utcák gerincvezetékei.

Fejlesztési igény nem merült fel.

A szolgáltatást az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó ZRT végzi.

3.3. Vízellátás

A községben az ivóvízhálózat azbesztcement nyomócsőből épült ki. A község vízbázisa Ostffyasszonyfa délkeleti határában két db mélyfúrású kút. A kutak vízhozama 350 és 200 l/p, mely utóbbi kút felújítandó. A kútból nyert víz közvetlenül kerül a hálózatba, vízelőkészítés nincs, a közeljövőben tervezik a vastalanító megépítését. A község átlagos napi vízfogyasztása 330 m³ /nap, mely 590 m³ /nap és 180 m³ /nap értékek között ingadozik. A megfelelő egyenletes víznyomás biztosítása céljából 150 m³ -es SUPERSTAT hidroglobusz van elhelyezve. Az NA150 acny. gerincvezeték a Kossuth utcában, BajcsyZsilinszky E. utcában, Kemenes utcában van kiépítve, ezekről ágaznak le az NA100-as méretű vezeték. A községben minden utcában ki van építve az ivóvízhálózat, tűzcsapokkal ellátva A tervezési terület víziközmű ellátása kiépült, fejlesztést nem igényel.

Oltóvíz:

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.

3.4. Szennyvízelvezetés

Ostffyasszonyfa község szennyvízelvezető csatornahálózatára és szennyvíztisztítására az Ostffyasszonyfa-Csönge-Kenyeri-Pápoc rendszer részeként épült ki.

Ostffyasszonyfa községben gravitációs szennyvízcsatorna-hálózat épült ki, mely gravitációs hálózat csatlakozik a Hegyalja utca végén, a község északi határában létesítendő szennyvízátemelőre. Innen nyomóvezeték épült ki Csönge felé, mely csatlakozik az ottani gravitációs szennyvízcsatorna-hálózatba. A tervezett gravitációs szennyvízcsatorna-hálózat anyaga KG-PVC cső, míg a szennyvíznyomó-vezetéké KPE. A 300 m³ /nap kapacitású szennyvíztisztító Kenyeri településen épült ki. A szennyvíz-tisztító Kenyeriben, a Lánka-patak mellett létesült a Kenyeri 0109/8 hrsz ingatlanon.

A belterületen a szennyvíz elvezető rendszer már épült ki.

A tervezéssel érintett ingatlanok a major területén találhatóak, amely a szennyvíz-elvezető rendszerre nem csatlakozik. A legközelebbi csatlakozási pont az ostffyasszonyfai 2 hrsz ingatlan előtt található.

A major területén szennyvíz-elvezető rendszer kiépítéséig korszerű, szivárgásmentes szennyvízgyűjtés és ártalmatlanítás közműpótlóval biztosítható.

3.5 Csapadékvíz elvezetés

A település csapadékvíz-elvezetése nyílt árkos formában történik. A terület lejtésviszonyai északi irányban biztosítják a felszíni vizek elfolyását a falu belterületének északi határán húzódó - e szakaszon szabályozott medrű - Lánka patakba, amely Pápcnál a Rábába ömlik. A Lánka vízhozama az utóbbi években, évtizedekben megcsappant, Ostffyasszonyfa térségében az év nagy részében nem is szállít vizet, így biztosítani tudja a felszíni vizek elvezetését.

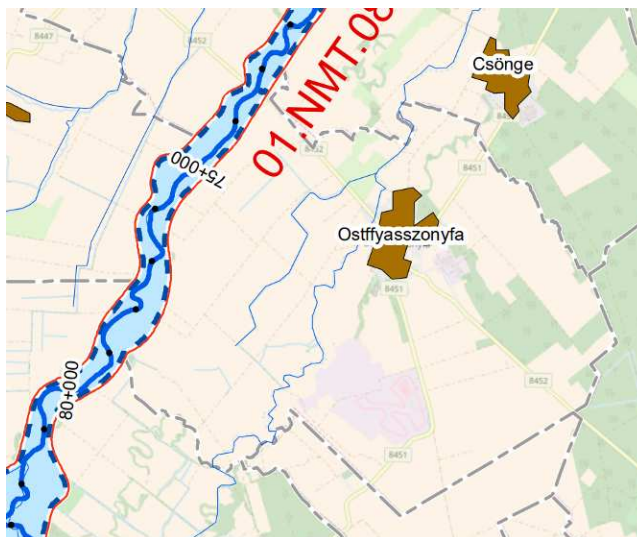
A Rába árvizeinek mérséklésére, az alsóbb szakaszok védelmére egy árvízi szükségtározónak jelölték ki a Lánka és Rába közötti területet. Ennek elárasztása azonban csak megfelelő védmű (körgát) megépítése esetén lehetséges, hogy Ostffyasszonyfa mélyebben fekvő részeit is elkerülje az áradás. A körgát tervezésénél figyelemmel kell lenni azonban még a belvíz keletkezésének veszélyére is.

A csapadékvíz elvezető árkokat mederburkolattal kell ellátni a könnyebb karbantarthatóság és a csapadékvíz gyorsabb levonulása érdekében. A község központi részén, a keskeny utcáknál, a mélyebb fekvésű részekén és az újonnan kialakítandó utcák esetében javasoljuk a zárt csapadékcsatorna építését. Ezzel nem csak a felszíni vizek elvezetése, hanem a közterületek rendezettsége is javul, karbantartása egyszerűbbé válik.

A vizek és a közcélú vízellátási-művek fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló, 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet értelmében, tervezéskor az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő, vízfolyás szakaszok teljes hosszában figyelembe kell venni, a jogszabályban előírt, parti sávot.

Vízgyűjtő-gazdálkodási terület: A község a Rába folyó vízgyűjtő területén fekszik. A Rába folyó vízgyűjtő-gazdálkodási terve 2015 évben elfogadásra került.

Ostffyasszonyfa közigazgatási területe a 74/2014. (XII.23.) BM rendeletben felsorolt folyószakaszokhoz rendelt Rába nagyvízi mederrel érintett. A nagyvízi meder nem érinti a tervezési területeket.



Rába nagyvízi mederkezelési terv áttekintő helyszínrajz Ostffyasszonyfa térségében

NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV 01.NMT.08.
RÁBA 86,700 fkm - RÁBA 54,670 fkm



5.5.-5.6. Részletes helyszínrajz levezető sávokkal 1:10 000
3.lap

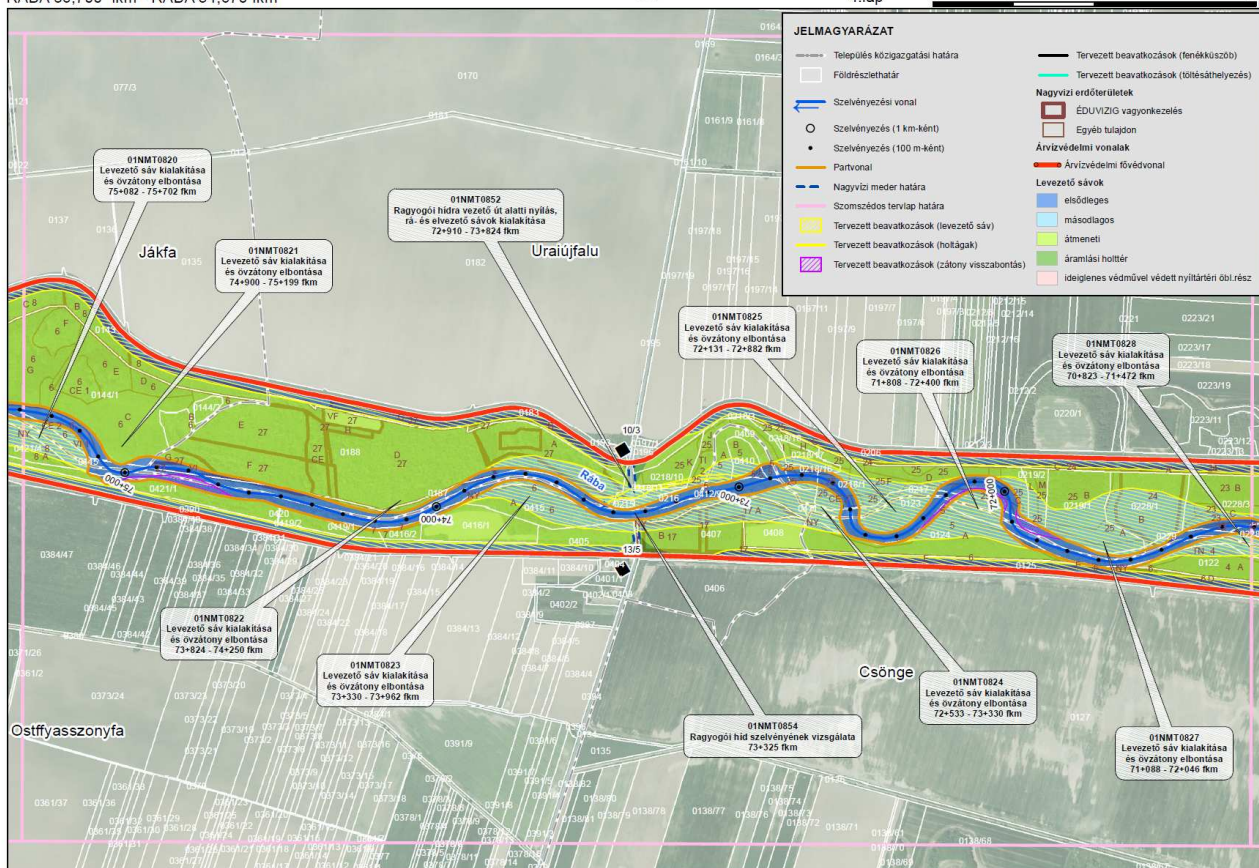


Rába nagyvízi mederkezelési terv, részletes helyszínrajz levezető sávokkal Ostffyasszonyfa térségében

NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV 01.NMT.08.
RÁBA 86,700 fkm - RÁBA 54,670 fkm



5.5.-5.6. Részletes helyszínrajz levezető sávokkal 1:10 000
4.lap



Rába nagyvízi mederkezelési terv, részletes helyszínrajz levezető sávokkal Ostffyasszonyfa térségében

3.6. Közműellátási javaslat a Pannoniaringet érintő módosításhoz

Jelenleg a 0179 hrsz motorpálya a hozzá tartozó Ks jelű különlege területek közműellátása biztosított.

Vízellátás

Vezetékes vízellátás épült ki a hidroglobustól indulóan a pályaterületig.

Szennyvíz-elveztetés

A kommunális szennyvíz-elveztető rendszerre csatlakozó szennyvízvezetékkel rendelkezik, amely észak felé a községi elvezető rendszerhez csatlakozik.

Földgázellátás:

A telek működéséhez földgázellátás nem szükséges.

Villamosenergia ellátás

Saját transzformátor állomás van a keleti oldalon.

Az épületek tetején a saját villamosenergia ellátást szolgáló korszerű napelemrendszer üzemel.



A 0180/15 hrsz-en álló tr. állomás fényképe

Csapadékvíz-elvezetés

A csapadékvizek befogadója a területtől nyugatra lévő Lánka-patak. A területen belül a vízvisszatartás a csapadékvizek esetében megoldott gyűjtéssel és tárolással.

A terület lejtésvizsgálata északi irányban biztosítja a felszíni vizek elfolyását a falu belterületének nyugati határán húzódó - e szakaszon szabályozott medrű - Lánka patakba, amely Pápocnál a Rábába ömlik. A Lánka vízhozama az utóbbi években, évtizedekben megcsappant, Ostffyasszonyfa térségében az év nagy részében nem is szállít vizet, így biztosítani tudják a felszíni vizek elvezetését.

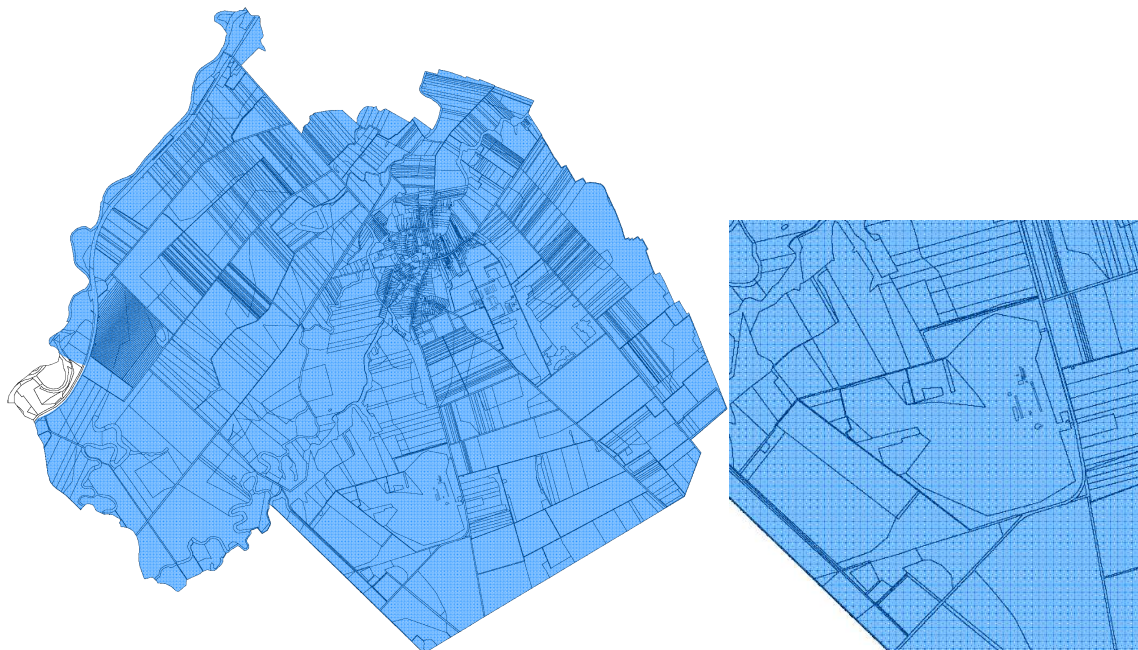
A Rába árvizeinek mérséklésére, az alsóbb szakaszok védelmére egy árvízi tárolóként jelölték ki a Lánka és Rába közötti területet. A tervezési terület ehhez képest magaslaton, az ártérrel kívül található.

A talajvízszint süllyedés és a korábbi beavatkozások határása a patak jelenleg nem szállít vizet. A pálya területén lévő vizeket gyűjtik és visszatartják, ez elsősorban a burkolt felületekről keletkező vizeket jelenti. A növényzettel borított részekben a csapadékvíz inkább elszikkad a kavicsbetakaró réteg alatt.



Közműellátás (ekozmu.hu)

A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek nem érintenek felszín alatti ivóvíz vízbázis védőterület vagy védőidomot. A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai az irányadók. A település a vízminőségvédelmi terület övezetében fekszik, így fontos a meglévő közműhálózathoz való csatlakozás lehetősége, ami itt a már kialakult beépítések szomszédságában adott.



A vízminőségvédelmi terület övezete (VTRT)

4. Közlekedés

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

Ostffyasszonyfa a megye keleti részén található. A megyében található Celldömölk városhoz közel, 5 km-re helyezkedik el a szomszédos megyében található Pápa várostól pedig 20 km-re található Ostffyasszonyfa. Főútvonal a község közigazgatási területét érinti a 834. számú Pápa-Sárvár országos másodrendű főút.

Közúti közlekedés

Ostffyasszonyfán halad keresztül a 8452 jelű Uraiújfalu - Celldömölk közötti és a 8451 jelű Sárvár - Kenyeri összekötő út. Ezek határozzák meg a település fő közlekedési irányait, mintegy négy részre darabolva ezzel a falut. A két útnak 198 m közös szakasza van. Az Uraiújfalu felé vezető út keresztezi a Rába folyót. A hídon 4,7 m-es magasságkorlátozás van életben. A 8451 számú utat keresztezi az új sárvári elkerülő út, ez az útszakasz kissé lerövidíti Sárvár város elérhetőségét, és egyúttal meggyorsítja a 84-es és 86-os főút elérését. A folytatásában hamarosan kiépülő 88-as elkerülő úttal a megyeközpont is közelebbé válik. A település útjai átlagos minőségűnek mondhatók, padkái rendezettek. A belterületi utak 87,5 %-a portalanított, szilárd burkolatú. A település megközelíthető vonattal, gépkocsival, autóbusszal. Az autóbusz járatok száma kevés, mindössze napi hét járat közlekedik Sárvárra, kilenc járat Celldömölkre. A többi település megközelíthetősége sem kielégítő. Uraiújfalu, Répcelak felé nincs buszjárat, annak ellenére, hogy az ingázók Répcelakra is bejárnak. Sárvár megközelítése a nap délelőtti és délutáni időszakában egyenlőtlenül

oszlík meg. Az ingázók helyzetét javítja a gyárak által biztosított szerződéses buszjárat, melyek a műszakkezdésre szállítják be a dolgozókat.

Közösségi közlekedés

a) Kötőtpályás közlekedés

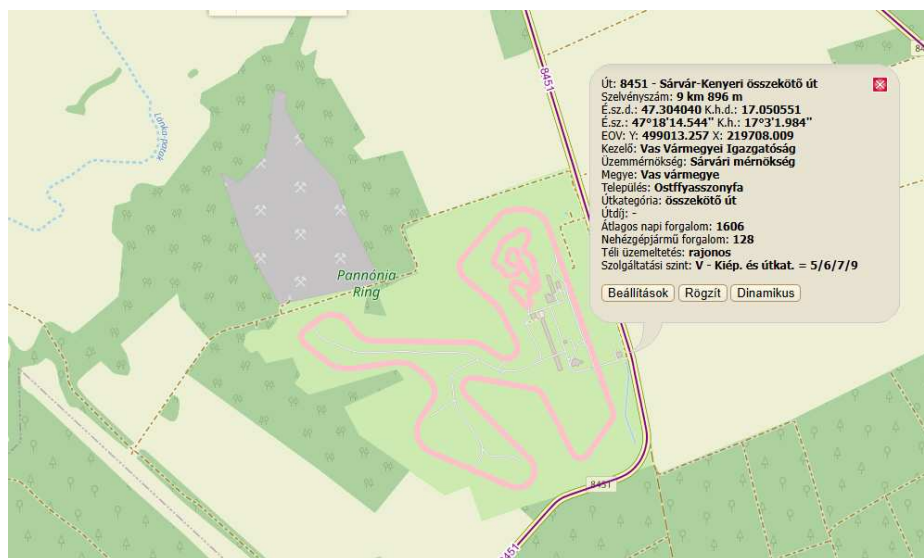
A településnek ugyan van vasútállomása, a 20. számú, egyvágányú, villamosított, országos törzshálózathoz tartozó Szombathely-Székesfehérvár vasútvonalon, de az már a szomszédos Sárvár (Lánkapusztá) területén található, a falutól 6 km-re. Vonattal gyorsan elérhető Sárvár, Celldömölk, Pápa, Szombathely és a többi vasútállomással rendelkező település.

b) Autóbusz közlekedés

A település és vasútállomás távolsága miatt azonban a közelebbi városok (Sárvár, Celldömölk) felé egyszerűbb az autóbusz igénybevétele.

4.3. Pannoniaring közlekedési kapcsolata

A terület kiépített közúti csatlakozással rendelkezik a 0178 hrsz bejárati úton át a 8451 jelű Sárvár-Kenyeri összekötő út 9+896 km szelvényénél. A közút forgalma alacsony 1606 jármű/nap. A tervezett módosítás az állami úthálózatot nem érinti. Új útcsatlakozás nem tervezett



8451 jelű Sárvár - Kenyeri összekötő út forgalmi adatai

A 0180/3 hrsz terület a 0187/3 és 0188 hrsz útról nyugatról és a 0180/5 hrsz útról is elérhető. A 0180/5 hrsz út jelenleg nem üzemel, mivel inkább a vele párhuzamos 0187/3 és 0188 hrsz utat használják. A 0180/5 hrsz út megszüntetésre javasolt, mivel semmilyen szerepet nem tölt be a közlekedésben, minden általa érintett: 0180/12, 0180/13, 0180/3 hrsz telek nyugatról útként bejegyzett telekről megközelíthető.

Parkolás saját területen belül:

A 0180/3 és 0180/5 hrsz ingatlanokat érintő változás elősegíti a 0179 hrsz motorpálya kiszolgálását. Olyan rendezvényi időszakban használt területekre van szüksége, ahol a technika, a plusz vendégforgalom, a szállító járművek időszakos parkolása megoldható biztonságosan. A pálya területén belül erre már nincsen elegendő hely és terület, mivel a maga biztonsági előírásai a belső területek az esetleges kicsúszások bukótéreként tartják meg. Ezek területet vesznek igénybe és az ívek mentén jelentős szabadon hagyandó területként jelennek meg. Új területként a pályához közvetlenül csatolható 0180/9 hrsz terület adódik, amely északi oldalon állna rendelkezésre, illetve a nyugati oldalon a 0180/3 és 0180/5 hrsz terület. Jelentősek a távolságok a pályán belül, de a több kisebb rendezvenyparkoló éppen ezeket oldaná, hiszen nem a légvonalban 1,5 km-re lévő bejárat és környezet lenne az egyetlen tárolásra igénybevehető területe a versenysportnak. Az igények kielégítésére a használat során jelentkező valós, napi gyakorlati tapasztalat és igény adta az ötletet és a szükségét.

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

- 10. sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után,
- 11. iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,
- 12. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

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

10.	<i>Sportolás, strand célját szolgáló egység</i>	<i>Minden megkezdett 10 férőhelye után 2 db</i>
11.	<i>Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység</i>	<i>Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m² alapterülete után 2 db</i>

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

5. Természeti környezet, természetvédelem

5.1. Földrajzi elhelyezkedés

Ostffyasszonyfa Vas megye északkeleti részében fekvő település a Celldömölki kistérséghez tartozik. A kistérségi központtól 11 km-re, Sárvártól pedig mintegy 12 km-re fekszik, a vármegyeszékhelytől pedig 33

km távolságban. Az egyik legnagyobb területű Vas vármegyei község közigazgatási területe 3430,92 ha, amelyből 142,51 ha a belterület és 3288,06 ha a külterület. Tájföldrajzi szempontból a község a Nyugat-magyarországi peremvidék természetföldrajzi nagytájégségben, a Sopron-vasi síkság középtáján, Rába-völgy kistáján fekszik. A kistáj Vas vármegye területén helyezkedik el. Területe 350 km² (a középtáj 18,5 %-a, a nagytáj 4,9 %-a) (FORRÁS: MAGYARORSZÁG KISTÁJAINAK KATASZTERE, MTA FÖLDRAJZTUDOMÁNYI KUTATÓINTÉZET, BUDAPEST, 2010.). Ostffyasszonyfa a Rába-völgy kistáj északkeleti szegletében található. Ostffyasszonyfa a Rába-völgyben fekszik, de a település közigazgatási területének DK-i része már a Kemenesháthoz tartozik. A Rába-völgy északi részén található községet a Lánka-patak választja el a folyótól. A folyónak ez a partja meredek, alámosott, a lejtés igen nagy, az ártér erősen szabdalt. Ennek ellenére jelentős szintkülönbségek nem alakultak ki, ezért a felszínt a folyó holtágai, korábbi medrei teszik változatosabbá.

5.2. Domborzat

A Rába-völgy szembetűnő alakrajzi és szerkezeti vonása a nagy völgyaszimmetria. A jobb part igen meredek, végig alámosott, számos helyen 20-40 fokos lejtővel szakad le a völgy alluviumára. Ezzel szemben a bal partot a Pinka torkolatától 3-5 km széles, fokozatosan lealacsonyodó lankás lejtők (0-5°) kísérik, ahol a Rába-síkság kavicsstakarója minden átmenet nélkül simul bele a völgytalp alluviális felszínébe. További sajátos jellemvonása, hogy széles (3-6 km), feltöltött (4-8 m) alluviális völgytalppal rendelkeznek és esése (71 cm/km) igen jelentős. Az ártéri szintek (alacsony- és magasártér) erősen szabdaltak, felszínük mikroformákban igen gazdag. A széles völgy sík mikroreliefjét az élő és elsovadott holtágak és fattyúágak kusza hálózata, a különböző korú morotvagenerációk és morotvatavak sorozata, az ártéri erdővel benőtt hajdani meanderek sokasága, a lefolyástalan vagy rossz lefolyású tözezlápos, zsombékos, vizenyős lapos mélyedések zezugos labirintusai, valamint a mocsaras süllyedékek szövvényei teszik változatosabbá. A természeti képet egyre jobban antropogén hatások és formák (árvízgátak, védőtöltések, duzzasztóművek, csatornák, dűlőúthálózat) egészítik ki.

5.3. Földtani és talajtani adottságok

A Rába futásirányának kialakulásában bizonyosan szerepet játszott, hogy itt húzódik a Rába-vonal, Magyarország egyik legnagyobb tektonikai öve. A Rába-völgy a Nyugat-Dunántúl egyik legnagyobb völgye: árkos süllyedésben keletkezett aszimmetrikus eróziós teraszos völgy. Kialakulása a kemenesháti hordalékkúp építésének befejeződése után, a közép-pleisztocén második felében kezdődött meg, s lényegében az újpleisztocén és a holocén folyamán ment végbe. A völgyet a jobb parton Körmenedig, a bal parton pedig a Pinka torkolatáig teraszok szegélyezik. Körmened alatt a teraszok mindkét oldalon egymásba simulva lealacsonyodnak, és szabályosan rétegződött feltöltődésű hordalékkúpba mennek át.

A kistájban Szentgotthárdtól Sárvárig a réti öntéstalajok alkotják a kistáj területének 70%-át. Sárvártól a réti talajokat a homok mechanikai összetételű nyers öntések (20%) váltják fel. A völgy szegély magasabb térszínének kavicsra települt vályog vagy löszös üledékein agyagbemosódásos barna erdőtalajokat találunk. Az országhatárhoz közel, a magasabb térszíneken, fosszilis anyaggal keveredett üledéken pszeudoglejes barna erdőtalajok képződtek.

5.4. Éghajlat

ÉK-i része mérsékelten hűvös-mérsékelten száraz; másutt mérsékelten hűvös-mérsékelten nedves; míg a Ny-i részek már megközelítik a nedves éghajlati jelleget. Ny-ról K felé haladva mind az évi, mind a nyári napfénytartam növekszik (Ny-on: 1820 óra körüli, 710 óra; ÉK-en 1900 óra fölött, 740 óra). Télen 185 órát süt a nap.

A hőmérséklet évi és tenyészidőszaki átlaga Ny-on 9,2 °C és 15,6 °C, a középső területeken 9,5 °C és 16,0 °C, É-on 9,8 °C és 16,4 °C körüli értéket mutat. Az évi abszolút hőmérsékleti maximumok átlaga Ny-on 32,5 °C, É-on kevéssel 33,0 °C fölötti. A minimumok átlaga -16,0 és -17,0 C közötti.

Az évi csapadék 630-760 mm között változik, ÉK-ról Ny felé nő. A hótakarós napok száma a kistájban az országhatárnál megközelíti a 40-et, a táj ÉK-i végén már csak 32 körüli. Az átlagos maximális hóvastagság a Ny-i országhatárnál 25 cm, ÉK-en 18-20 cm.

Az ariditási index Ny-on 0,90, a középső területeken 0,94-1,00, É-on 1,08. A Ny-i országhatár közelében az uralkodó szélirány Ny-i, a kistáj középső és ÉK-i részén pedig az É-i. Az átlagos szélsébség 2,5-3,0 m/s, de helyenként meghaladja a 3 m/s-ot is.

5.5. Felszíni vizek, folyók, tavak

A táj fő vízfolyásának a határtól Nickig terjedő szakasza tartozik a Soproni-Vasi síkság elnevezésű középtájhoz, ahonnan a Rába-völgy kistáj is a nevét kapta. A folyó 3-6 km széles szerkezeti árokban halad DNy-ról ÉK felé, és Nick alatt fokozatosan a Rábaköz síkjába megy át. A Rába vízgyűjtője a tájon belül erősen részaránytalannul oszlik meg. Mivel a bal oldal feléje dől, onnan minden vizet felszed. A jobb oldal azonban DK felé lejt, s ezért onnan csak rövid, a magas partba fokozatos regresszióval bevágódó völgyek tartanak felé. Jobbról csak a fattyúágként tekinthető Herpenyőt veszi fel a Rába, a Sárvár feletti 84. fkm-nél. Ennek gyér vize a Kemeneshát felől csak mérsékelten kap utánpótlást, mert annak tározórétegei ellenkező irányba dőlnek. Sárvártól Pápocig terjedő szakaszon a kis vízfolyásokat a Lánka-patak gyűjti össze, mintegy folytatásaként a Herpenyőnek.

5.6. Felszín alatti vizek

A kistáj a Rába völgytalpa az országhatártól kezdve a Répcelaki árapasztó-csatornáig, melyen a Herpenyő- (Csörnőc-) (55 km, 263 km²) és a Lánka- (33,6 km, 169 km²) patakkal osztozik. A kistáj DNy-i része kifejezetten vízbő, ÉK felé fokozatosan csökkenő vízgazdagságú terület. A vízminősége még I. osztályú. Árvizei főleg tavasszal, kisvizei ősszel jelennek meg. A Rábavölgy nagy árvizek alkalmával egészében víz alá kerülhet, különösen a Sárvár feletti szakaszon, ahol védgátak sincsenek. A tájnak nagyszámú, 73 kis tava van, amiből azonban 70 a Rába levágott kanyarulata. Összes felszínük 200 ha. A folyó gyakori helyváltoztatása következtében számos elhagyott meder maradt vissza. Ezen kívül a hordalékkúpok között is sok gyenge lefolyású mélyedés keletkezett. Ezért a kistájban sok az állóvíz, melyek területi kiterjedése rendkívül mérsékelt. A talajvíztükör a felszíni domborzatot másolva helyezkedik el, azaz a völgyek mentén mélyebb öblözeteket látunk, míg köztük magasabb "félszigetszerű" "talajvízhátak" nyúlnak a Rába-völgy irányába. A talajvíz tszf-i állása a Rábavölgyben a legalacsonyabb. A talajvíz mennyisége a rétegek tárolóképességétől és a kavics vastagságától függ. A talajvíz vegyi összetétele a folyamatos csapadék eredetű hígítás következtében kevéssé koncentrált. A talajvíz mérsékelten kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű. A táj artézi kútjai többnyire a felsőpliocén homokos rétegsorba mélyülnek. Mélységük 100 m alatt van általában, de helyenként 1000 l/p-nél nagyobb vízhozamokat hoznak a felszínre

(Ostffyasszonyfa). Az artézi kutak száma kevés és nincs minden településen. Ostffyasszonyfa kül- és belterületének nagy része a Rábapaty, Csönge, Ostffyasszonyfa távlati ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületen van. (Kijelölő határozat száma: 10853/2002.)

Felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület: Ostffyasszonyfa közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából a fokozottan érzékeny területek közé tartozik.

5.7. Élővilág

5.7.1. Természetes növénytakaró

A kistáj az Alpokalja flóraidékének (*Praenoricum*) Vasi (*Castriferreicum*) flórajárásába tartozik, magán hordozva néhol a Kisalföldi (*Arrabonicum*) flóraidék néhány jellemvonását. A síkságon a természetes növénytársulások szűk területre szorultak össze, helyüket mezőgazdasági kultúrák váltották fel.

A kistáj potenciális erdőterület, kis kiterjedésű természetes gyepek léte sem valószínű. A Rába partjai mentén fűz-nyár ligetek, a folyótól távolabb tölgy-kőris-szil ligetek, míg a folyó zátonyain bokorfüzesek a jellemző természetes élőhelyek. A holtágak és a befolyó kisvizek környezetében égerligetek alakultak ki. Az aktuális erdei vegetációban jelen vannak az akác és a nemesnyár ültetvényszerű állományai, melyek a gátakkal védett hullámtéren nagy kiterjedésűek. A Rába-völgy vegetációja sokáig őrizte természetes arculatát, de az 1800-as években kezdődött folyószabályozással a Sárvár feletti szakasz természetes élőhelyei a hullámtérre szorultak vissza. Az erdők jelentős részét kaszálórétökké és legelőkké alakították át, majd később helyükön szántóföldi gazdálkodást folytattak. A növekvő szántóterületek ellenére még napjainkra is jelentős mocsár- és kaszálórét maradtak fenn. A területre jellemzők a holtágak és a kavicsbányatavak, melyek néhol jó természetességű hínár- és mocsári vegetációnak adnak otthont. A Rába menti ártéri erdőkben a ligeterdei fajok dominálnak (tavaszi tözike - *Leucojum vernum*, hóvirág - *Galanthus nivalis*, bogláros szellőrózsa - *Anemone ranunculoides*), de a folyó mentén dealpin fajok is leereszkednek (hamvas éger - *Alnus incana*, pajzstok - *Peltaria alliacea*, téli zsurló - *Equisetum hyemale*). Kaszálóréttek kiemelt növényzeti értékei a kotuliliom (*Fritillaria meleagris*), szibériai nőszirm (*Iris sibirica*) és kornistárnics (*Gentiana pneumonanthe*). Gyakori élőhelyek: J4, D34, OB, RB, J6; közepesen gyakori élőhelyek: J5, L2a, K2, E2, OC; ritka élőhelyek: P2b, B2, J2, A1, I1. Fajszám: 600-800; védett fajok száma: 40-60; özönfajok: aranyvessző-fajok (*Solidago* spp.) 3, akác (*Robinia pseudoacacia*) 1, japánkeserűfű-fajok (*Reynoutria* spp.) 2.

A legnagyobb összefüggő erdőségeket a Rába árterületén találjuk, amelyeket tölgy-kőris-szil ligeterdők és gyertyános-kocsányos tölgyesek alkotnak. Tavasszal tömegesen pompázó nevezetes virágaik a tavaszi tözike és a kockásliliom. A dús lágyszárú aljnövényzet elterjedtebb fajai a sásfélék, a szálkaperje, a ligeti perje, a fehér perjeszittyó, a szagos müge, a nyenyúlhozam stb. A ligeterdők irtása nyomán a Rába és a mellékfolyóinak ártéri szintjein hatalmas kaszálórétet alkot a franciaperje és a réti ecsetpázsit. A Rába-ártér a holtágak gazdag hínárvegetációjával és mocsári növényzetével már a Kisalfölddel mutat rokonságot. Ostffyasszonyfa közigazgatási területén az erdőgazdasági területeket fedő erdők fiatal- és középkorúak, de találunk idős, vágásérett állományokat is. Az erdők többségét akácosok, erdei- és feketefenyvesek, cseresek és vörös tölgyesek alkotják. Az őshonos fafajok javára az arányok módosítása a jövő erdőgazdálkodásának feladata. Ostffyasszonyfa üzemtervezett erdőterülete 505,48 ha, amelyből 84,35 ha védelmi, 404,90 ha

gazdasági, 16,23 ha egyéb erdő. A mezőgazdasági területhasznosítás elterjedtebb kultúrái a búza, a kukorica, a cukorrépa és a vöröshere.

5.7.2. Állatvilág

Faunisztikai szempontból kevésbé ismert, nagyrészt kultúrhatás alatt álló terület. Csekély tszf-i magassága és földrajzi helyzete miatt bizonyos vonásaiban hasonlít a Dunántúli-középhegységhez, de a Kisalföld felé is vannak faunisztikai vonatkozásai. Igen csekély a kelet-alpesi fajok száma.

A tölgyerdő avarsztíjében lakó ízeltlábúak közül gyakoriak a különböző ikerszelvényes fajok, a vonalas vaspondró, a százlábúak, a szárazföldi ászkák nagy egyedszáma. Tavasszal és nyáron a nagytermetű futóbogarak társaságából igen gyakori a kis bábrabló, ritkább a bőrfutrinka, valamint a rezes és a ragyás futrinka előfordulása. Erdei avarban pedig a bécsi gyászbogarat, száradó fakérgesek alatt pedig a nyugati gyászbogarat találjuk.

A gyertyános tölgyesek és a patakparti keskeny égeresek több "nyugatias" vonást árulnak el. Nyugati jellegű faunaelemek a százlábúak közül a fürge százlábú, valamint a sötétben zöldes fénnel világító rinya, illetve a csigák közül megtaláljuk a kövicsigát is. A táj kételtű faunájára jellemzőek az erdei béka, a gyepi béka, a barna és a zöld varangy. A hüllők közül főleg a tölgyesekben fellelhető a lábatlan gyík, erdei tisztásokon a zöld gyík. A nyirkos réteken gyakori a fürge gyík, a vízi sikló és a kockás sikló.

A költő madarak közül említésre érdemes a darázsölyv, a hazánkban egyre inkább terjedő fokozottan védett vörös kánya, a héja, a karvaly, az egerészölyv, a fécán, az örvösgalamb, a vadgerle, a balkáni gerle, a kakukk, a gyöngybagoly, a macskabagoly, a kis- és nagy fakopács, a zöld küllő, a szén- és a kékcinege, a barátposzáta, a kis poszáta, az erdei pityer, a feketeterítő, a léprigó, a fülemüle, a csóka, a vetési- és dolmányos varjú, a szarka és a szajkó gyakoriabbak. A téli vendégek közt jellegzetes a búbos cinege, a fenyőrigó, a sárgafejű királyka és a fenyőpinty. A nyílt területeken a fogoly ma már csak elvétve fordul elő, de a fűj gyakori.

A kultúrterületeken gyakori a mezei nyúl, a görény és mezei pocok, mely utóbbi egyes esztendőben rendkívül elszaporodva jelentős károkat okoz. Az erdőkben gyakori az erdei pocok, az erdőszéleken pedig a földi pocok, és szép számmal fordulnak elő cickányok is. Gyakori még a mókus, ritkább a nagypele, a keleti sün és patkósorrú denevér. Ragadozók közül sok a vörösróka és a nyest, de előfordul a borz és a menyét is. A vadászott nagyvadak mindenhol fellelhetők. Az erdőkben sok az őz, a szarvas és a vaddisznó.

5.8. Természetvédelem, Natura 2000 területek

A település közigazgatási területén két kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési Natura 2000 terület található: a Rába és Csörnőc völgy (HUON20008) és a Csöngői legelő (HUON20009).

A Rába és Csörnőc völgy (HUON20008) települést érintő ingatlanjai a következők: 0405, 0407, 0412/10, 0412/11, 0412/2, 0412/5, 0412/9, 0412/7, 0412/8, 0412/9, 0415, 0416/1, 0416/2, 0419/2, 0421/1, 0421/3, 0421/4, 0422/1, 0422/2, 0423/2, 0424/10, 0424/11, 0424/5, 0424/7, 0424/8, 0424/9, 0425/4, 0425/7, 0425/8, 0426/1, 0427/1, 0427/2, 0427/3, 0429/1, 0429/2, 0429/3, 0429/5, 0429/6, 0431, 0432 hrsz.



Rába és Csörnőc-völgy (HUON20008) Natura 2000 területek

A Csöngői legelő (HUON20009) települést érintő ingatlanjai a következők: 03/1, 04, 05, 06/1, 06/1, 06/2, 06/2, 06/3, 07, 08/1, 08/3, 08/4, 011/3, 011/4, 012, 013/1, 013/2, 013/4, 013/5, 014, 015/1 hrsz.



Csöngői legelő (HUON20009) Natura 2000 területek

Az ökológiai hálózat övezetei nem érintik a tervezési területet. Környezetében az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete megtalálható, ezek jellemzően erdő területek a bánya terület szomszédságában.



Vas megyei területrendezési terv - Ökológiai hálózat övezetei (ETÉR téradatak alapján)



Ökológiai hálózta ökológiai folyosójának övezete a tervezési terület környezetében

A településrendezési terv tervezett módosításai nem a fent részletezett Natura 2000 területeken valósulnak meg. A vizsgált különleges sport- és szabadidős terület a Natura 2000 területektől min. 1,1, illetve 2,1 km-re található. A településrendezési terv módosítása a Rába és Csörnöc-völgy, valamint a Csöngői legelő különleges természetmegőrzési Natura 2000 területek célkitűzéseivel nem ellentétes, azokat nem befolyásolja, Natura 2000 jelölőfajokat és -élőhelyeket nem veszélyeztet, a védett területektől nagy távolságra található. A településen lévő Natura 2000 területeken jelenlévő fajok és élőhelyek védelme,

megőrzése, fenntartása és helyreállítása továbbra is biztosítható, a védelmi célkitűzések megvalósítását a településrendezési terv tervezett módosítása nem veszélyezteti vagy akadályozza!

A község területén az ökológiai hálózat magterületének területe: 203,25 ha, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezeti kiterjedése: 172,64 ha. Az ökológiai hálózat puffer területe nem érinti a község területét. A tervezési területet nem érinti a térségi övezet területe.

5.9. Tájképvédelem

Fogalommeghatározás: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvényt kiegészítő 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 3. melléklete szerint. A tájképvédelmi övezetbe a hivatkozott törvény szerint a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A tájképvédelmi övezet területe 1492,22 ha nagyságban érinti a település igazgatási területét. A tervezési területek a meglévő motorpálya nyugati részével együtt a tájképvédelmi terület övezetében helyezkednek el. A módosítással érintett 0180/3, 0180/9 hrsz ingatlanok is tájképvédelmi övezet részét képezik.



VRTT Tájképvédelmi terület övezete Ostffyasszonyfán és a tervezési területen (sárga) (forrás: téradat)

A településrendezési terv tervezett módosítása a gazdasági erdőterület helyett különleges sport-, szabadidős terület kijelölése és viszont csereterületként különleges sport-, szabadidős terület helyett gazdasági erdőterület kijelölése a tájképet nem változtatja meg, a táj évszázadok során kialakult, aztán 1990-es évektől létrejött motorpálya terület jellege a jövőben megmarad, a meglévő táj jellegzetességeinek jelentős változása nem várható, illetve a tájrészlet ökológiai hálózathoz tartozó értékes élőhelyeinek ökológiai viszonyai és fent megfogalmazott kedvező tájképi adottságai továbbra is érvényesíthetők. A településszerkezeti előírások módosítása során a jövőben a tájképvédelmi érdekek nem sérülnek. A tájképvédelmi terület előírásai a 9/2019.(VI.14.) MVM rendelet alapján

9/2019.(VI.14.) MVM rendelet 4.§ előírása	Előírásoknak való megfelelés
4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a	A tervezett területfelhasználás változás nem a beépítések intenzitásának növelésére, sem a magasságra törekvő építészeti megvalósításra irányul, hanem a 0180/3, 0180/5 és 0180/9 hrsz

település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.	esetében a meglévő Pannoniaringet rendezvénytérrel való kiszolgáló helyhez kötött igénye jelenik meg. Mindhárom telek a rendezvények kiszolgálását lehetővé tevő rendezvény parkoló és kiszolgáló terület számára fontos. Ezen felül a 0180/9 hrsz esetében a meglévő pálya biztonságot szolgáló bukótér kialakítás is indokoltságot jelent. Az összképet tekintve füves terület arculat fog dominálni a tájképben.
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelmről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképvédelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.	A településképvédelemről szóló 2/2018. (II.15.) önkormányzati rendelet szerinti 2. melléklete nem határoz meg településképi szempontból előírást a területre. Nem is a beépítés dominál, sokkal inkább a nagyterjedésű sportterület és ehhez kapcsolódó speciális burkolt, kavicsozott felületek. A HÉSz tartalmazza az építés rendjét, amely a beépítés magasságát a környező erdőkhöz képest alacsonyabban 9 m-ben határozza meg. Az újonnan bevont területek esetében a beépítés nem lesz meghatározó eleme a tájnak. Mivel nem a motorpálya bővítése során a parkolás, burkolt felületek, biztonsági elemek dominálnak, és nem az új épületek mennyisége és milyensége, ezért erre vonatkozó építészeti meghatározás nem indokolt a jelenlegi előírásokon felül.
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	Jelen tervezési területet nem érinti az Ostffyasszonyfa I. kavics bánya területe és bányaterület kijelölése nem tervezett.
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.	A TKR 28.§-a szabályozza a kérdéskört.

6. Tájrendezés, környezetalakítás, biológia aktivitás érték számítás

6.1. Tájrendezés

A tájrendezési munkarészt nem kellett kiegészíteni, mert területfelhasználási változás az ingatlan-nyilvántartás szerint a 0180/3 hrsz.-ú és a 0180/9 hrsz ingatlan erdő művelési ágban, a 0180/5 hrsz.-ú ingatlan pedig kivett út területet érint a településszerkezeti terv változása alapján.

A település földrészleteinek fekvés és művelési ág szerinti megoszlása:

fekvés	összes terület (m ²)
belterület	1.425.138
külterület	32.880.640
ÖSSZESEN	34.305.778

(FORRÁS: TAKARNET.HU)

művelési ág	összes alrészlet terület (m ²)
erdő	4.991.698
fásított terület	197.145
kivett	4.314.885
legelő	1.227.956
rét	332.489
szántó	23.238.783
szőlő	2.822

(FORRÁS: TAKARNET.HU)

Mezőgazdasági területek érintettsége:

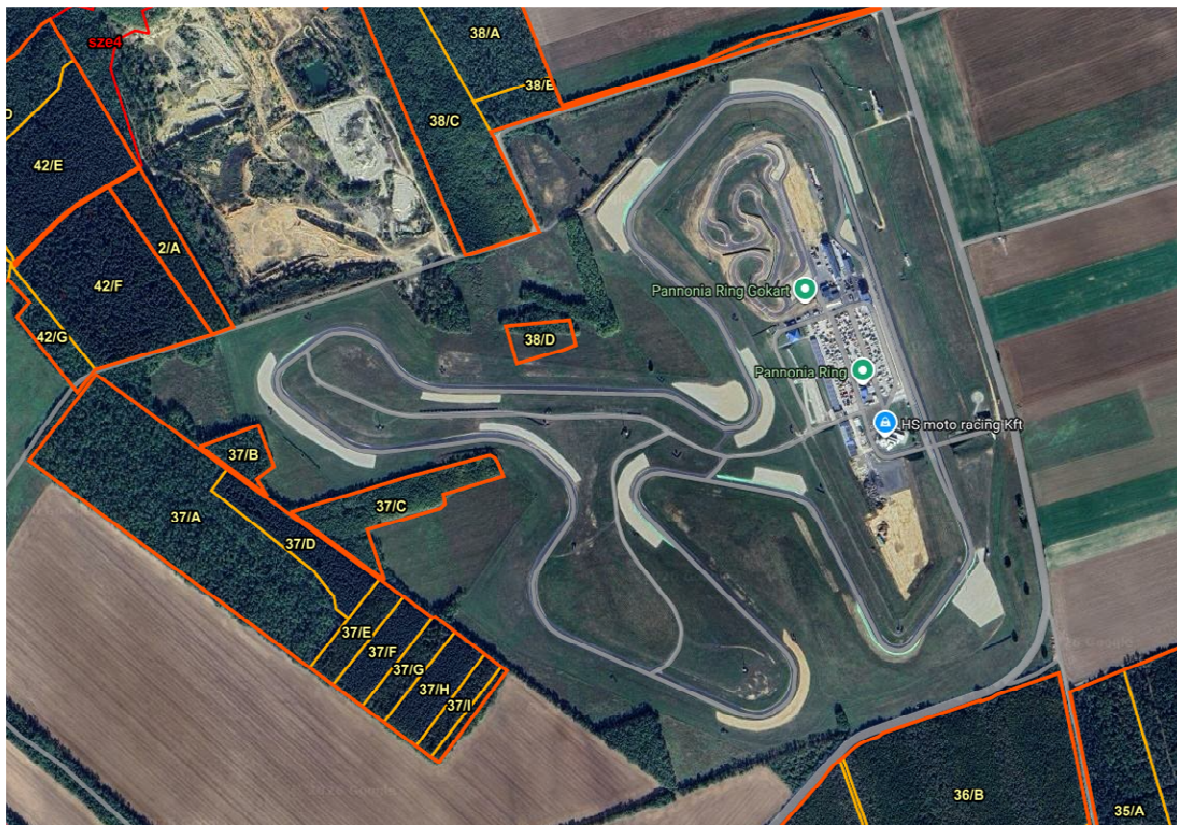
A változás nem érint mezőgazdasági művelésben lévő területet.

Erdőterületek érintettsége

A MATRT 4.§ 7. pontja alapján a sajátos területfelhasználású térségben lévő területek nem részei az „erdőgazdálkodási térségnek: országos, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a - települési térségben, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségben kívül eső - Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt;”

A 0179 hrsz motorpálya körül az alábbi erdőterületi változások tervezettek:

37 B erdőkerületi 0180/3 hrsz vonatkozásában:



Jelenleg a 0180/3 hrsz földrészlet a Kemenesi Cser körzet 37 B jelű üzemtervezett akácos erdő. A kavicsos altalaj miatt az erdő nem tud fejlődni, mivel a termőréteg alig éri el az 50 cm-t. A hatályos településszerkezeti tervben Eg jelű gazdasági erdőterület. Nagysága 0,57 ha.

A 0180/9 hrsz erdőterület vonatkozásában:

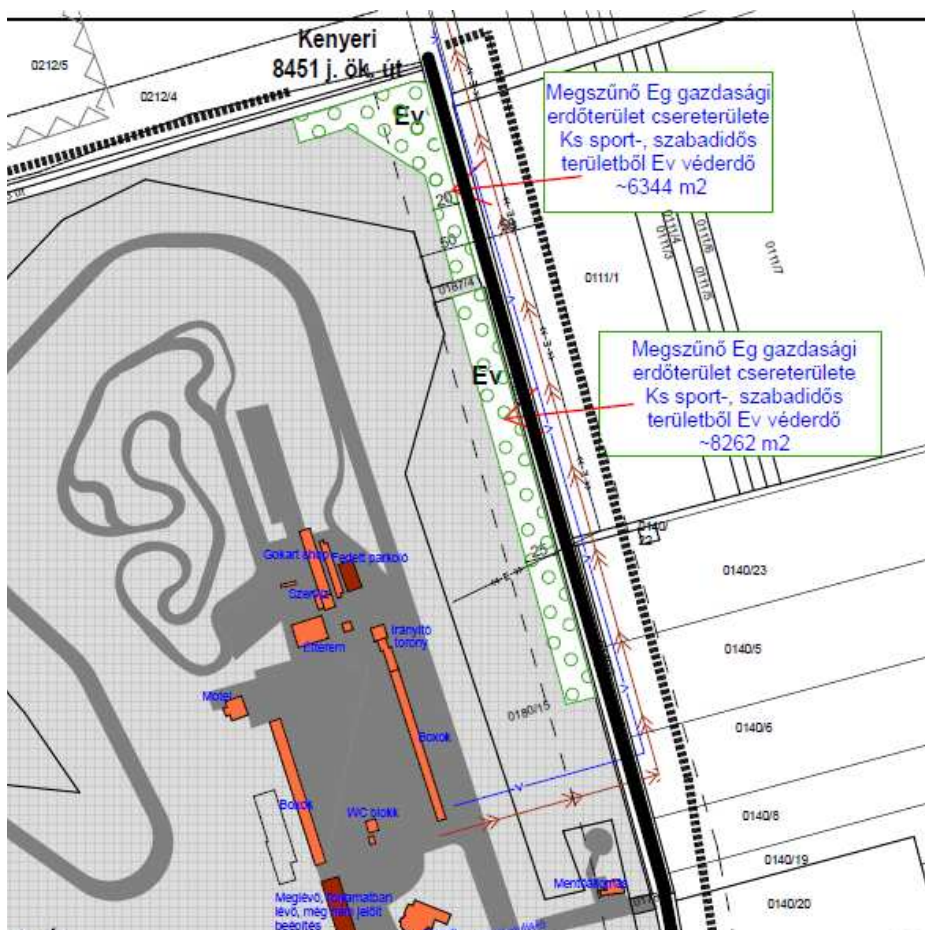
A 0180/9 hrsz telken lévő erdő a Kemenesi Cser körzet 38 D üzemtervezési körzetében található. A teleknek csak kb felét sem éri el az erdőként lévő faállomány, mivel a balesetek elkerülése érdekében már a bukótér biztonságos kialakítása érdekében 2015 körül a faállományt le kellett csökkenteni. Az erdő szintén akácos. A meglévő erdő talajvédelmi erdő.



A 0180/3 hrsz gazdasági rendeltetésű erdő, a 0180/9 hrsz talajvédelmi erdő

Az erdőterületeket a pálya működéséhez kedvezőbb elhelyezkedésű és a pályát a község felől puffterületként elválasztó új erdősítéssel, mint csereerdőterület kívánjuk pótolni.

A kijelölendő új csereerdőt úgy javasoltuk, hogy a pálya felé már évek óta fennálló, a belátást kissé korlátozó fásítás megvalósulhasson. A kijelöléskor a területméret mellett szempont volt, hogy a déli mentőállomás területé ne érintse hátrányosan, illetve ahol közmű megy, különösen a 20 kV-os elektromos vezeték ott ne kerüljön sor véderdő kijelölésére. A csereerőlethez a 0180/5 hrsz-t is figyelembe vettük, mivel a közlekedési terület az 1344 m²-es területből 1161 m² nagyságban megszűnik.



Csereerdő kijelölése a pálya északkeleti oldalán

A javasolt csereerdő szélessége legalább 25 m, tekintettel az erdőtvény előírásaira is.

6.2. Környezetalakítás

A környezetvédelmi 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 földrészekre felhasználni.

A Tfv. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó ~141 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi engedély szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

A Vas megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága a tervezési területtől - Hargita utcától - délre, a 057/3 hrsz-ú ingatlanon tart nyilván Tfv. 33.§-ában szabályozott talajvédelmi Információ Monitoring pontot (TIM) (EOV: X 510211; Y 217331), melyen a hivatal időszakosan monitoring tevékenységet végez.

Levegőtisztaság védelem

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

Zaj- és rezgésvédelem

A Ostffyasszonyfa 0179 hrsz alatti telephelyen végzett tevékenység környezetvédelmi működési engedéllyel rendelkezik VA-06/AKF05/223-4/2017 iktatószámom kiadmányozva.

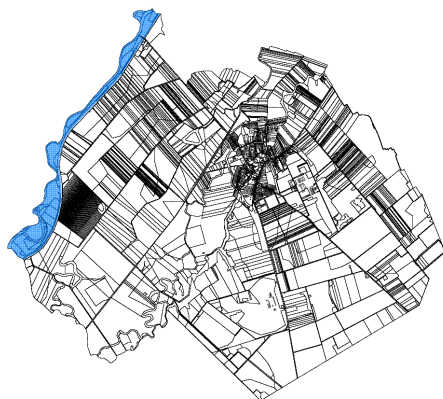
A tervezett bővítés nem jár a motorpálya pályaterületének változásával. Az azt kiszolgáló parkoló, vendégparkoló, eseti parkolók elhelyezésének helyszűke okán való megoldását segítené elő. Így a környezetvédelmi engedélyhez képest sem a zaj, sem a levegő, sem az élővilág, hulladék, közműellátás nem változik, a meglévő feltételrendszer kerül kihasználásra.

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

A vizek és a közcélú vízellétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló, 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet értelmében, tervezéskor az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő, vízfolyás szakaszok teljes hosszában figyelembe kell venni, a jogszabályban előírt, parti sávot.

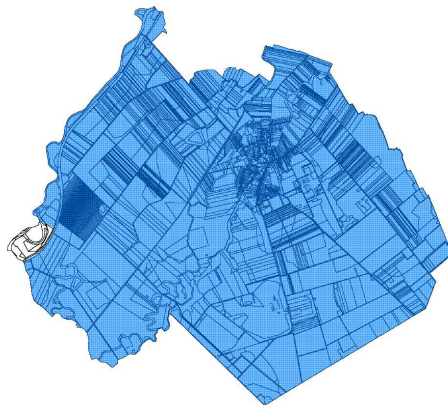
Ostffyasszonyfa közigazgatási területe a 74/2014. (XII.23.) BM rendeletben felsorolt folyószakaszokhoz rendelt nagyvízi mederrel érintett, és belvízzel veszélyeztetett.



Nagyvízi meder övezetével érintett területek

A község közigazgatási területét nem érinti, a Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti VTT-tározók övezete és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet tómeder övezete sem.

A tervezett módosításokkal érintett ingatlanok, mint a közigazgatási terület döntő része a vízminőség-védelmi terület övezetével is érintett.



VTRT vízminőség-védelmi terület övezete

A módosításra kerülő területek felszíni vízfolyást nem érintenek.

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

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.

6.3. 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 település korábbi településrendezési eszközeinek módosítása nem érintette a biológiai aktivitási értékszámítást.

Biológiai aktivitási érték számítás

Ostffyasszonyfa 3. sorszámú településrendezési eszközeinek módosítása (2026.)								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
088/5 hrsz	Kmü terület	0,7	0,6965	0,48755	Ev véderdő	9	0,6965	6,2685
088/13 hrsz	Kmü terület	0,7	0,3015	0,21105	Ev véderdő	9	0,3015	2,7135
088/11, 088/12, 088/13 hrsz	Kmü terület	0,7	2,4	1,68	Mt külterjes mezőgazdasági terület	3,7	2,4	8,88
	BA kompenzáció							
0212/10 hrsz	M belterjes mezőgazdasági terület	3,7	3,5	12,95	Kb különleges bányaterület	0,2	3,5	0,7
074/17 hrsz	Eg gazdasági erdőterület kijelölése	9	0,651	5,859	M mezőgazdasági terület	3,7	0,651	2,4087
088/5 hrsz	Eg gazdasági erdőterület kijelölése	9	0,7303	6,5727	Mt külterjes mezőgazdasági terület	3,7	0,7303	2,70211
Összesen				27,7603				23,67281

A biológiai aktivitási érték többletpontszáma 4,08749 pontérték, amely a soron következő településrendezési eszköz módosításakor igénybe vehető.

Jelen eljárás alkalmazott biológiai aktivitási értékszámítása:

Ostffyasszonyfa 4. sorszámú településrendezési eszközeinek módosítása (2026.)								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
0180/3 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,57	1,71	Eg gazdasági erdő	9	0,57	5,13
0180/9 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,5076	1,5228	Eg gazdasági erdő	9	0,5076	4,5684
0180/5 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,1161	0,3483	Közlekedési terület	0,6	0,1161	0,06966
	BA kompenzáció							
0211 hrsz	Ev védelmi erdőterület	9	0,6344	5,7096	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,6344	1,9032

0180/15 hrsz	Ev véderdő		0,8282	7,4538	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,8282	2,4846
		9						
Összesen				16,7445				14,15586

A biológiai aktivitási értékszámítás eredményeként a településszerkezeti tervvel összhangban történő változás során a biológiai aktivitási érték nem csökkent, hanem 2,58864 pontértékkal még növekedett is jelen eljárás során.

Ostffyasszonyfa településrendezési eszközeinek 3. számú módosításakor keletkezett 4,08749 pontérték és jele eljárás során szerzett 2,58864 többlet pontérték eredményeként a biológiai aktivitási érték következő eljárásokban felhasználható többlete: $2,58864 + 4,08749 = 6,67613$.

7. Tűzvédelem

Osztályba sorolás

A település a Kat. végrehajtásáról szóló 234/2011.(XI.10.) korm. rendelet 22.§-a szerint elvégzett kockázatbecslés alapján Ostffyasszonyfa község a II. Katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

Iparbiztonsági követelmények:

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. fejezete alá tartozó "veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem" vagy "küszöbérték alatti üzem" a település területén nem működik, továbbá az ezen kategóriákba tartozó üzemek veszélyességi övezete a települést nem érintik.

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

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

Tűzivíz ellátás

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

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 75. § alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat felújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni. Az OTSZ 76 § (1) bekezdése alapján épületek létesítésénél gondoskodni

kell arról, hogy föld feletti tűzcsap az építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 méteren belül legyen, annál távolabb nem lehet.

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

Tűztávolság

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

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

Tűz kár elhárítás

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

Ostffyasszonyfa község a Pápai Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság működési területéhez tartozik. Elsődleges beavatkozó a Celldömölki Önkormányzati Tűzoltóság, amelynek a vonulási távolsága 15 km, a vonulási ideje 20 perc.

Riasztás

A tűzjelzés telefonon történik. A telefonhálózat belterületen már kiépült emellett a nyilvános állomások is rendelkezésre állnak (1 db).

8. Örökségvédelem

A település örökségvédelmi hatástanulmánya a jogszabályi előírásoknak megfelelően 2011-ben elkészült.

Az Ostffyasszonyfa 0180/3, 0180/5, 0180/9, 0180/15, 0211 hrsz ingatlanok műemlék, műemlék műemléki környezetet, világörökség és világörökség várományos területet nem érintenek.

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Ostffyasszonyfa	0180/3	
Lekérdezés		



Találatok:

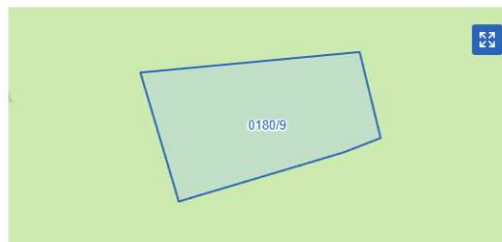
Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Ostffyasszonyfa	0180/9	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Ostffyasszonyfa	0180/5	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelmért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Ostffyasszonyfa	0180/15	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelmért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Ostffyasszonyfa	0211	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Műemlék

A községben műemlék építmény található. A változással érintett 0180/3, 0180/5, 0180/9, 0180/15, 0211 hrsz ingatlanokat, mint tervezési területet, illetve azok tágabb környezetét a műemlékek és azok műemléki környezete nem érinti.

törzsszám	azonosító	helység	cím	név	védelem	helyrajzi szám
8355	16574	Ostffyasszonyfa	Petőfi Sándor utca. 2.	Lakóház	Műemlék	326/1
8355	16575	Ostffyasszonyfa	Petőfi Sándor utca. 2.	gazdasági épület	Műemlék	326/1
10312	26814	Ostffyasszonyfa		Italbolt és lakások, volt Vörös-kastély ex-lege műemléki	Műemléki környezet	399, 504, 510/2, 510/3, 510/4, 523, 524, 525/1,

				környezete		525/2
7976	26815	Ostffyasszonyfa		volt Ostffy-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	31, 32, 33, 34, 35, 36, 399, 508/2, 510/5, 511/2, 514/4, 514/8, 514/9, 515, 516, 20
7977	26816	Ostffyasszonyfa		R.k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	506, 441, 442, 444, 445, 45, 504, 505, 507, 514/5, 514/8
7976	9238	Ostffyasszonyfa	Kossuth Lajos u. 40 .	volt Ostffy-kastély	Műemlék	512
7977	9239	Ostffyasszonyfa	Március 15. tér	R.k. templom	Műemlék	443
8355	9241	Ostffyasszonyfa	Petőfi Sándor u. 2 .	Lakó- és gazdasági épületegyüttes	Műemlék	326/1
10312	9237	Ostffyasszonyfa	Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 3.	Italbolt és lakások, volt Vörös-kastély	Műemlék	509/1, 509/2, 509/3
10691	9240	Ostffyasszonyfa	Március 15. tér	Ev. templom	Műemlék	506

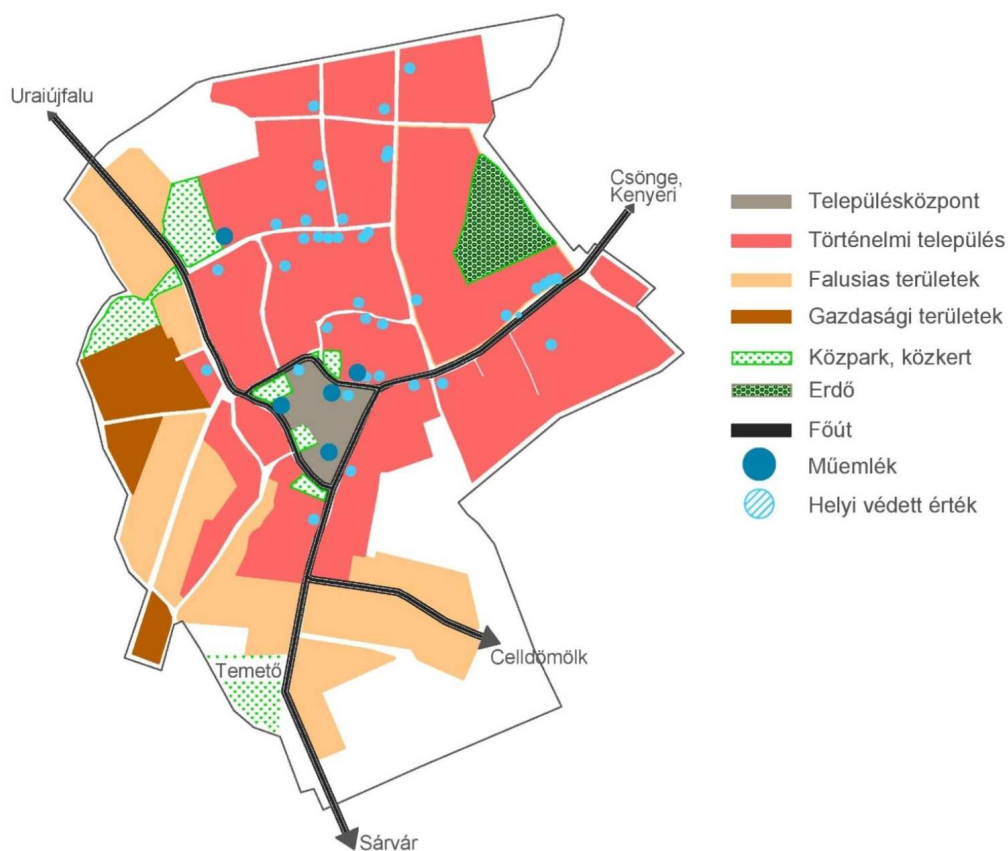
A táblázat tartalmazza a **10691** törzsszámon bejegyzett *Ev. templomot* védett műemlék (azonosító: 9240, bírsági kategória: II.) *ex-lege műemléki környezete* (azonosító: **26817**), illetve a **8355** törzsszámon bejegyzett *Lakó- és gazdasági épületegyüttes* (azonosító: 9241, bírsági kategória: II.) *ex-lege műemléki környezete* (azonosító: **26818**).

Helyi építészeti értékek védelme - településképvédelmi rendelet

A település hatályos településképvédelmi rendelettel rendelkezik, amelyet a 2/2018. (II.15.) önkormányzati rendelettel fogadtak el.

A tervezett változtatás helyi védett objektumot nem tartalmaz. A telektömb területet terület a településképvédelmi rendelet 2. mellékletet szerint nem került meghatározó településrészként szabályozásra.

2. melléklet a 2/2018. (II.15.) önkormányzati rendelethez



A 2/2018. (II.15.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének részlete

Régészet:

Ostffyasszonyfa hatályos településrendezési eszközökkel rendelkezik. A település örökségvédelmi hatástanulmánya és a régészeti lelőhelyek nyilvántartás alapján a 0180/3, 0180/5, 0180/9, 0211, 0180/15 hrsz területek és azok tágabb környezetét sem érintik a régészeti lelőhelyek.



Régészeti lelőhelyek Ostffyasszonyfán

azonosító	település	lelőhelyszám	név	védelem	HRSZ
42569	Nagysimonyi	2	Földvár major	nyilvántartott 2	057
30018	Ostffyasszonyfa	1	Vöröscser (szállás, kavicsbánya)	nyilvántartott 2	0230/7, 0230/8, 0230/9, 567, 568, 569, 570, 571, 0219/2, 0230/24, 0230/26, 0236/3, 0236/4, 566/1, 566/2, 572/1
34278	Ostffyasszonyfa	2	Török komp	nyilvántartott 2	0194/1, 0194/2
35964	Ostffyasszonyfa	3	Csonkavár	fokozottan védett	06/5, 06/9, 06/10, 06/11, 06/12, 06/13, 04/6, 05
45204	Ostffyasszonyfa	5	Dombalja- dűlő	nyilvántartott 2	0259, 0257/2, 0263, 0236/2, 0257/1, 0256/7
45205	Ostffyasszonyfa	6	Szálás (Vörös cser)	nyilvántartott 2	0219/2, 0212/16, 0212/17, 0212/3, 0218/1, 0218/2, 0218/3, 0218/4, 0218/5, 0217, 0216/2, 0212/15
45206	Ostffyasszonyfa	7	Hárstető- dűlő	nyilvántartott 2	0371/7, 0371/8, 0371/9, 0371/10, 0371/11, 0371/12, 0371/13, 0371/14, 0371/15, 0371/16, 0371/17, 0371/18,

					0371/19, 0372, 0367/1, 0367/2, 0371/21, 0371/22, 0371/23, 0371/24, 0371/26
45207	Ostffyasszonyfa	8	Kossuth Lajos utca 14-16.	nyilvántartott 2	594, 595, 592, 593, 596/1, 601
30020	Ostffyasszonyfa	9	Lánka-patak partja	nyilvántartott 2	020/7, 020/8, 020/9, 020/10, 020/11, 020/12, 020/13, 020/14, 020/15, 020/16, 020/17
46255	Ostffyasszonyfa	10	Római katolikus templom környéke	nyilvántartott 2	512, 443, 506, 509/1, 509/2, 509/3, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 399, 426, 43/2, 43/3, 430, 431, 432, 433, 435, 436, 437, 438, 439/1, 439/2, 44, 440, 441, 442, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 45, 450, 451, 457, 458, 459, 46, 460, 461/1, 461/2, 462, 47, 48, 484, 500, 503, 504, 505, 507, 508/2, 510/2, 510/3, 510/4, 510/5, 511/2, 514/4, 514/5, 514/6, 514/8, 514/9, 516, 517, 518, 520, 521, 522, 523, 524, 525/1, 525/2
69063	Ostffyasszonyfa	11	Muzsika-dűlő (Kádár)	nyilvántartott 2	06/9, 013/7, 013/4, 013/10, 013/11, 013/8, 013/9, 04/8
69067	Ostffyasszonyfa	12	Vöröscser (összevont)	nyilvántartott 2	567, 568, 569, 0219/2, 0212/16, 0212/17, 0212/3, 0218/1, 0218/2, 0218/3, 0218/4, 0218/5, 0217, 0216/2, 606, 607, 0236/4
69069	Ostffyasszonyfa	13	Törökdomb	nyilvántartott 2	0230/11
94503	Ostffyasszonyfa	14	Majorságtól Ny-ra	nyilvántartott 2	0224/11, 0222/17, 0222/19, 0222/21, 0222/22, 0224/12, 0224/13
94505	Ostffyasszonyfa	15	Faluvég	nyilvántartott 2	345, 351, 350, 349, 347, 348, 0221/1, 0221/2, 0222/13, 0222/14, 0222/15, 0222/16, 0222/18
94507	Ostffyasszonyfa	16	Hegyaljai-dűlő	nyilvántartott 2	020/7, 020/24, 020/25, 020/26, 020/27, 020/3, 020/4, 020/5, 020/6, 261/2, 262, 263/3, 263/4, 294, 312, 313, 314, 315

III. Telepítési tanulmányterv

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.**

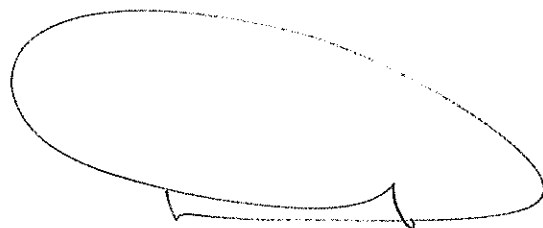
Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának a településrendezési eszközök 4. számú módosítása kapcsán az alábbi módosítási célok esetében Ostffyasszonyfa Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz erdő területen különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5 hrsz út felülvizsgálatát megalapozandó a településrendezési eszközök módosításhoz és csereterület kijelölése 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.

Celldömölk, 2026. április 1.



Dummel Ottó
Ostffyasszonyfa Község Főépítésze

Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatal
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Kivonatos másolat Ostffyasszonyfa Község
Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. április 29-i rendkívüli ülése
jegyzőkönyvéből:

52/2026./IV.29./sz.képviselő-testületi határozat:

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzati Főépítész 2026. 04. 24-én kiadott feljegyzése alapján, a Paring Ingatlanforgalmi Kft részére, Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek az Ostffyasszonyfa, 0180/3 és 0180/9 hrsz alatti ingatlanok Eg-gazdasági erdőterületből Ks-különleges, sport- és szabadidős területté történő átminősítését tartalmazó módosítási igényéhez készült, 2026. 04. 23-án benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadja és felkéri a Polgármestert annak partnerségi véleményeztetésére.

Felelős: Ács Attila polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2026. április 29.




Farkas Gábor
jegyző

Tárgy: Főépítési feljegyzés Pannóniaring településrendezési eszköz módosítása során

Tisztelt Képviselőtestület!

A Paring Ingatlanforgalmi Kft (székhelye: Ostffyasszonyfa, 0179 hrsz) képviselőjében Kiss Sándor ügyvezető igazgató, 2026. 03. 11-én, az Ostffyasszonyfa község településrendezési eszközeinek módosítására irányuló kérelmet nyújtott be Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatához, melyben a Pannónia Ring motorverseny-pályával közvetlenül szomszédos: Ostffyasszonyfa, 0180/3 és 0180/9 hrsz alatti, 5700 és 5076 m² alapterületű, jelenleg Eg-gazdasági erdőterületbe sorolt, az erdő művelés alóli kivonásra szánt ingatlanokat – a motorverseny-pályáéval azonos – Ks-különleges, sport- és szabadidős területté szeretné átminősíteni, a pálya biztonságának (bukóterének) növelése céljából. A kérelmet Ostffyasszonyfa Község Képviselő-testülete 40/2026. (III. 25.) sz. határozatával elviekben támogatta, a kérelmező költségviselése mellett, egyben felkérte a Paring Ingatlanforgalmi Kft-t a módosítást bemutató, a településrendezési szerződés alapját képező telepítési tanulmányterv elkészíttetésére.

A telepítési tanulmány tartalmára vonatkozóan a kérelmezőt arról tájékoztattam a testületi döntést követően, hogy annak meg kell felelnie teljeskörűen a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. számú mellékletének 1. pontja szerinti tartalomnak.

Kérelmező képviselőjében eljáró a 2023. évi C. tv. 92.§. (2) bekezdésének megfelelő végzettségű tervező (AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. Kőszeg, Bechtold I.u.7., Gergye Péter TT/1 18-0204) 2026. április 23-i dátummal „Telepítési tanulmánytervet” nyújtott be.

A településterv módosítását szabályzó 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7.§. (7) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát az önkormányzati főépítész a képviselőtestületnek címzett feljegyzésében értékeli, melyet az, egyetértése esetén elfogad. Nyilatkozom, hogy a benyújtott telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, illetve a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Javaslom, hogy az önkormányzat kezdje meg a települési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását.

Celldömölk, 2026. április 24.

Dummel Ottó

főépítész

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata

9512 Ostffyasszonyfa, Kossuth L. u. 44.

Tel.: 95/394-001

Feljegyzés

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 52/2026. (IV. 29.) számú határozatával az Ostffyasszonyfa, Pannónia Ring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területeken különleges sport-, szabadidős terület bővítését és csereterületének kijelölését, ezzel együtt a 0180/5 hrsz út felülvizsgálatát megalapozandó, a településrendezési eszközök módosításhoz elkészített telepítési tanulmánytervet befogadta.

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervének partnerségi egyeztetés lefolytatása ügyében Hirdetményt tett közzé a módosításról, amelyre a lakosság 2026. április 30. – 2026. május 15. 8:00 óra között véleményt nyújthatott be.

A megadott határidőn belül vélemény és észrevétel nem érkezett.

Celldömölk, 2026. 05. 18.


Ács Attila
polgármester




Farkas Gábor
jegyző

Celldömölki Közös Önkormányzati Hivatal
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Kivonatos másolat Ostffyasszonyfa Község
Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 18-i jegyzőkönyvéből:

73/2026./V.18./sz.képviselő-testületi határozat:

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy az 52/2026. (IV.29.) számú képviselő-testületi határozatot, mint az Ostffyasszonyfa község 73/2011. (X.12.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének és Ostffyasszonyfa község 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet elfogadó döntést követően lefolytatott partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett, és lezárja a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását.

Felelős: Ács Attila polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: azonnal

Celldömölk, 2026. május 18.


Farkas Gábor
jegyző



Telepítési tanulmányterv

**Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen
különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése,
ezzel együtt a 0180/5 hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a
településrendezési eszközök módosítását**



Tervező:

AKCIÓTERV
Mérnöki Iroda Kft
9730 Kőszeg, Bechtold István u. 7.
Tel: +3670/41-30-431
E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2026. április 23.

Telepítési tanulmányterv

Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5 hrsz út felülvizsgálatát megalapozandó a településrendezési eszközök módosításhoz

Előzmény

A Paring Ingatlanforgalmi Kft kéréssel fordult az önkormányzathoz, hogy az Ostffyasszonyfa 0180/3 hrsz és a 0180/9 hrsz ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök módosítását támogatni szíveskedjék. A cél a két ingatlan Eg gazdasági erdőterület besorolásának megváltoztatása a Pannoniaring területéhez kapcsolódóan Ks különleges sport-, szabadidős terület kijelölése volt.

A képviselő-testület a 40/2026.(III.25.) számú határozatában elvi támogatást adott az elképzeléshez.

A fentiek alapján kaptunk megbízást a telepítési tanulmányterv elkészítéséhez.

Hatályos településrendezési eszközök:

Ostffyasszonyfa községre készült és ma is érvényben lévő településrendezési eszközei:

Ostffyasszonyfa község Településszerkezeti terve a 73/2011. (X.12.) határozattal lett megállapítva és a 182/2024.(XII.19.) számú határozattal módosítva.

Ostffyasszonyfa község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelettel lett elfogadva /PLANEX Kft/, amelyet jogharmonizáció keretében a 9/2016. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosított. 2024-ben a 11/2024. (XII.20.) önkormányzati rendelet módosított a hatályos HÉSZ-t.

Jelen eljárás független a záró szakami véleményezés alatt futó Ostffyasszonyfa településrendezési eszközeinek 4. számú módosításától

A tervezett beruházás leírása

A **Pannónia-Ring** motor- és autóverseny-pálya Magyarországon, Ostffyasszonyfán. A település belterületétől délre helyezkedik el, közúti elérését a 8451-es út biztosítja.

A módosítás nem érinti meglévő a motorpálya pályanyomvonalát, hanem a környező kiszolgáló terület fejlesztésére irányul új rendezvénytér kialakításával. A fejlesztés ezért nem okoz a hatás kör

Adatok a pályáról

- A pálya hossza: 4740 m (5184 yd)
- A jobbkanyarok száma: 11
- A balkanyarok száma: 7
- A pálya szélessége: 11 – 13 m
- A start-cél egyenes hossza: 700 m (766 yd)
- Max. sebesség Pro-Superbike: kb. 260 km/óra
- Hivatalos rekord/kör: 1'53.667 (2011: Andreas Meklau, AUT)
- Nagyvonaltú bukózónák (kavics)

A világ egyik legbiztonságosabb motoros és autós gyorsasági versenypályája. 50–150 m-ig terjedő bukózónák, a környezeti adottságok miatt ennél is hosszabb kicsúszási lehetőségek. A pálya különleges tulajdonsággal is bír: hiszen fordított irányban (bal oldalon) is homologizált.

Nemzetközi előírásoknak megfelelő homologizáció, legmodernebb infrastruktúra: egészségügyi állomás, elektronikus időmérés, benzinkút, gyors szerviz, gumiszerviz, motorszalon, étterem, 300 nm-es főépület, gokart- és supermoto pálya, helikopterleszálló, motel, szaniter, étterem. A boksztutcban 20 db a depóban további 15 box található.

A motorpálya a 0179 hrsz, a 0211, a 0187/4, a 0180/15, a 0167/3 hrsz egy részét foglalja magába és Ks jelű különleges sport-, szabadidős területként van a hatályos településrendezési eszközökben besorolva.

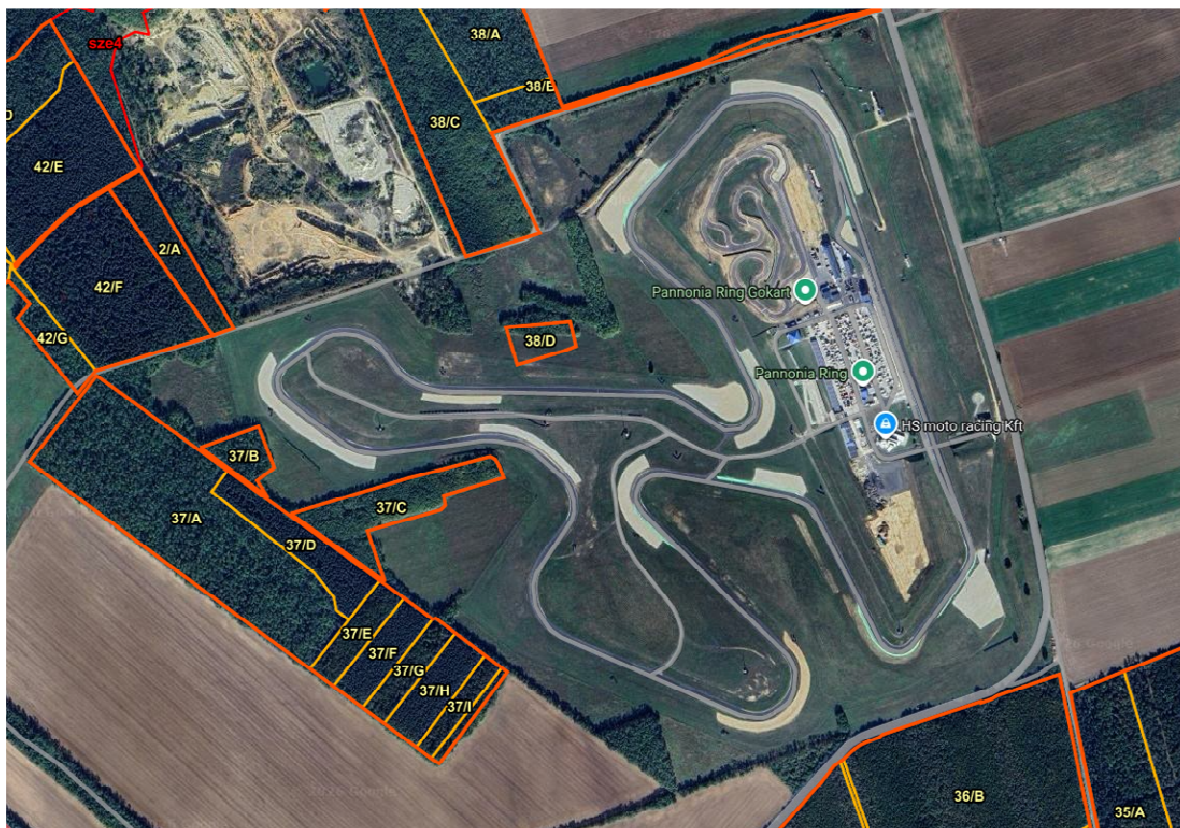
A pálya és motorsport állandó fejlődésben van, a technikai fejlesztése, a biztonság növelése, mellett a kiszolgáló egységek és területek számára is új igényeket támasztanak.

A 0180/3 és 0180/5 hrsz ingatlanokat érintő változás elősegíti a 0179 hrsz motorpálya kiszolgálását. Olyan rendezvényi időszakban használt területekre van szüksége, ahol a technika, a plusz vendégforgalom, a szállító járművek időszakos parkolás a megoldható biztonságosan. A pálya területén belül erre már nincsen elegendő hely és terület, mivel a maga biztonsági előírások a belső területek az esetleges kicsúszások bukótereként tartják meg. Ezek területet vesznek igénybe és az ívek mentén jelentős szabadon hagyandó területként jelennek meg. Új területként a pályához közvetlenül csatlakozó 0180/9 hrsz terület adódik, amely északi oldalon állna rendelkezésre, illetve a nyugati oldalon a 0180/3 és

0180/5 hrsz terület. Jelentősek a távolságok a pályán belül, de a több kisebb rendezvényparkoló éppen ezeket oldaná, hiszen nem a légvonalban 1,5 km-re lévő bejárat és környezet lenne az egyetlen tárolásra igénybevehető területe a versenysportnak. Az igények kielégítésére a használat során jelentkező valós, napi gyakorlati tapasztalat és igény adta az ötletet és a szükségét.

A területeket a használaton kívüli, funkcióját be nem töltő 0180/5 hrsz kivett út választja el, amely jelenleg sem funkcionál. Minden vele érintkező terület elérhető a 0188 hrsz útról, illetve a 0179 hrsz több útról is.

A MATRT 4.§ 7. pontja alapján a sajátos területfelhasználású térségben lévő területek nem részei az „erdőgazdálkodási térségnek: országos, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési térségen, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső – Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt;”



Jelenleg a 0180/3 hrsz földrészlet a Kemenesi Cser körzet 37 B jelű üzemtervezett akácos erdő. A kavicsos altalaj miatt az erdő nem tud fejlődni, mivel a termőréteg alig éri el az 50 cm-t.

Telepítési tanulmányterv Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5 hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását

A hatályos településszerkezeti tervben Eg jelű gazdasági erdőterület. Nagysága 0,57 ha.



0180/3 hrsz erdő fényképei

A 0180/9 hrsz telken lévő erdő a Kemenesi Cser körzet 38 D üzemtervezési körzetében található. A teleknek csak kb felét sem éri el az erdőként lévő faállomány, mivel a balesetek elkerülése érdekében már a bukótér biztonságos kialakítása érdekében 2015 körül a faállományt le kellett csökkenteni. Az erdő szintén akácos. A meglévő erdő talajvédelmi erdő.



A 0180/3 hrsz gazdasági rendeltetésű erdő, a 0180/9 hrsz talajvédelmi erdő



0180/9 hrsz erdő fényképei

61/2017. (XII. 21.) FM rendelet - az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szabályozza a talajvédelmi erdők megszüntetését, amely jelen esetben igaz Ostffyasszonyfa 0180/9 hrsz-re is:

*„(2) Az erdészeti hatóság terméketlenné minősíti át azt az erdőterületet, ahol
a) a talajvédelmi erdő valamely okból kipusztult és felújítása a jogszabályban meghatározott határidőre a megváltozott termőhelyi adottságok vagy jogszabályi rendelkezés miatt nem lehetséges, vagy
b) az erdőrészlet, vagy az erdőrészlet fél hektárt meghaladó részterülete*

ba) a termőhelynek megfelelő természetes erdőtársulás csak gyenge, 30%-os átlagos záródást el nem érő, vagy az erdőrészen belül a jobban záródott faállománycsoportok területe jellemzően nem éri el a fél hektárt vagy a 20 méter szélességet,

bb) vízzel borított vagy időszakosan vízzel borított és faállomány fennmaradására alkalmatlan terület, vagy

bc) sziklás, köves, kavicsos vagy homokos termőréteg nélküli terület.”

Hatályos HÉSZ Eg jelű gazdasági erdő övezetének előírása:

„13. § (1) Ide soroljuk az ingatlan-nyilvántartás szerint erdő művelési ágba tartozó, valamint a szerkezeti terven erdőtelepítésre tervezett területeket.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3) Hatályon kívül helyezve.

(4) Erdőterületen építményt elhelyezni az OTÉK - ban meghatározott feltételekkel lehet, kivéve a tájképvédelmi övezetbe tartozó területeket.”

A 2012. augusztus 6-ai OTÉK 28.§ (4) bekezdésének előírásai a gazdasági erdőterületekre:

„(4) A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken

1. gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os beépítettséggel,

2. egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.”

A 0180/5 hrsz esetében közlekedési területet jelöl a településszerkezeti terv, külterület szabályozási terv nincs erre a telektömbre.

A hatályos HÉSZ előírása (részlet)

„11. § (1) Hatályon kívül helyezve.

(2) Hatályon kívül helyezve.

(3)⁶ Az utak hierarchiáját, tervezési osztályba sorolását a HÉSZ [5. melléklete](#) tartalmazza.

(4) Hatályon kívül helyezve.

(5)⁷ A község területén a közutak és közterületek számára az OTÉK-ban meghatározott, a Szabályozási tervlapon ([1. melléklet](#)) jelölt, alább felsorolt építési területeket kell biztosítani. A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, csomópontjai, műtárgyai, tartozékai, környezetvédelmi berendezési és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. A gyalogos közlekedés számára az út-keresztmetszetekben megfelelő gyalogjárdákat illetve gyalogutakat kell biztosítani.

a) Országos mellékutak:

aa) 8451 j. Sárvár-Kenyeri összekötő út átkelési szakaszán: 18-30 m

ab) 8452 j. Celldömölk-Uraiújfalu összekötő út átkelési szakaszán: 20-30 m

b) Kiszolgáló utak szabályozási szélessége min.: 12 m

c) Kerékpáros - gyalogos út készül a Kemenes utca és Újvilág utca, valamint a Kemenes utca és „A” utca között, amelynek szabályozási szélessége: 6 m

d) Mezőgazdasági utak hálózati szerepkörrel rendelkező külterületi utak építési szélessége: 12 m.

(6)⁸ Az útépítés, útkorszerűsítés, útfelújítás a HÉSZ [2. mellékletét](#), [3. mellékletét](#), és [4. mellékletét](#) képező Minta-keresztelvényeken javasolt keresztmetszeti kialakítás szerint történhet. Az út kialakításának megtervezése során különös figyelmet kell fordítani a

közlekedés által keltett káros környezeti hatások (zaj, rezgés, levegőszennyezés stb.) csökkentésére.

(7) Hatályon kívül helyezve.

(8) Hatályon kívül helyezve.

(9) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezen a területen semmiféle, a rálátást korlátozó létesítmény nem helyezhető el, növényzet nem telepíthető. A telektömbök utcasarkai, amennyiben épület ezt nem zárja ki, 3-3 m oldalhosszúságú háromszögekkel lesarkítandók.”

A HÉSZ 5. melléklete – téves

„3. melléklet a 10/2011.(X.13.) önk. rendelethez”

Az utak hierarchiája, tervezési osztályba sorolása

(a rendelet 11. § (3) bekezdéséhez)

Út megnevezése	Út kategória/kezelő	ÚT 2-1.115 szerinti terv.osztály	Tervezési sebesség	Építési terület/szabályozási szélesség/	Védőtávolság
8451 j. ök.út 8452 j. ök út	összekötő út / állami út	K.V.B.	70 km/h	30 m	50-50 m
8451 j. ök.út /Kossuth L. u./ 8452 j. ök. út / Bajcsy-Zs. u./	gyűjtő út / állami út	B.IV.b.B.	50 km/h	21-30 m	-
Helyi utak Ady E. u.	kiszolgáló út/ önkormányzat	B.VI.d.C.	30 km/h	12-24 m 9-12 m	-
Külterületi közutak	Egyéb közút/ önkormányzat	K.VIII.C	30 km/h	12 m	-

”

Beépítési mutatók jelenlegi Ks jelű területre	Beépítési terv szerinti mutatók a kibővített Ks jelű területre	HÉSZ javaslat szerinti építési övezeti mutatók
Ks – Különleges sport-, szabadidős terület szabadonálló beépítés, A KS építési övezet területe: 79,3444 ha Az építési övezet által részben vagy egészben érintett telkek: 0179, 0167/3, 0178, 0180/15, 0187/4, 0211 hrsz	Ks – Különleges sport-, szabadidős terület szabadonálló beépítés, A KS építési övezet területe: 79.0735 ha (-0,2709 ha) Az építési övezet által részben vagy egészben érintett telkek: 0180/3, 0180/9, részben a 0180/5,	Ks – Különleges sport-, szabadidős terület szabadonálló beépítés, max. 10% beépíthetőség, max. 1,0 szinterület, min. 40% zöldfelület, max. 9,0 m építménymagasság előkert: 5 m oldalkert: 4,5 m

beépített alapterület: ~4895 m ² beépítettség: 6,2 % max. 1,0 szintterület, zöldfelület: 57,5 % 9,0 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 4,5 m	0179, 0167/3, 0178, 0180/15, 0187/4, 0211 hrsz beépített alapterület: ~4895 m ² beépítettség: 6,19 % max. 1,0 szintterület, zöldfelület: 57,7 % 9,0 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 4,5 m	a versenypályák által elfoglalható a terület 70 % lehet.
---	--	---

A HÉSZ javasolt előírása a jövőbeni Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület építési övezeti előírása a helyi építési szabályzat 10.§-a szerint:

„(5) A Pannónia-ring motoros versenypálya (0180/3, 0180/5, 0180/9, 0180/15, 0187/4, 0167/3, 0178, 0179 és 0211 hrsz.) különleges területbe tartozik. A Ks-Sz-9,0 szabályozási jelű, verseny területen szabadon álló beépítéssel max. 9,0 m építménymagasságú, az autós-motoros sportot, a versenyzőket, az ott dolgozókat és nézőközönséget szolgáló építmények helyezhetők el. A beépítettség 10 %, a versenypályák által elfoglalható a terület 70 % lehet. A legkisebb kialakítható új telek mérete 5000 m². A meglévő építési övezeti előírásnál kisebb telkek beépíthetők.”

A helyi építési szabályzatot javasoljuk kiegészíteni a telekalakításokat elősegítő bekezdéssel is:

„Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”

Területfelhasználás változása:

- Gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölésre 0,57 ha nagyságban a 0180/3 hrsz ingatlanon.
- Gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölésre 0,5056 ha nagyságban a 0180/9 hrsz ingatlanon.
- Közlekedési területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölésre 0,1161 ha nagyságban a 0180/5 hrsz ingatlanon.

Az új beépítésre szánt terület csereterülete:

- 0211 hrsz ingatlanon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kerül kijelölésre 0,6344 ha nagyságban.
- 0180/15 hrsz ingatlanon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kerül kijelölésre 0,8282 ha nagyságban.

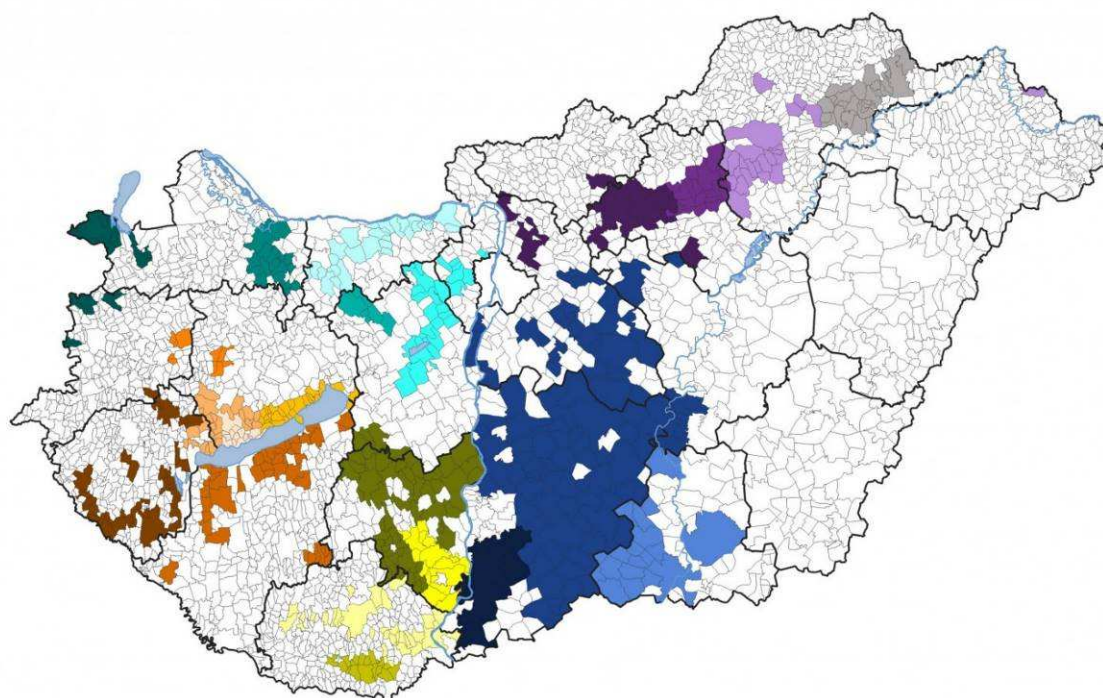
A kijelölendő új csereerdőt úgy javasoltuk, hogy a pálya felé már évek óta fennálló, a belátást kissé korlátozó fásítás megvalósulhasson. A területet, mint puffer zónát szerették volna

A MATRT 12. §-a alapján közlekedési területen kijelölendő új egyéb ipari építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A 0180/3 hrsz és 0180/5 hrsz 640 m-re a 0108/9 hrsz-ú ingatlan 1080 m-re van a legközelebbi közigazgatási határtól (délnyugat felől Sárvár irányából mérve)	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Erdőterületet érintő változás. A 0180/3 hrsz esetében 0,57 ha, a 0180/9 hrsz esetében 05056 ha nagyságú erdőterület kerül megszüntetésre. A 0180/3 és 0180/9 hrsz ingatlanok csere erdőterület saját területfelhasználáson belül, a Pannoniaring keleti oldalán, a 8451 jelű összekötő út felőli részen kerül kijelölésre úgy, hogy a területét 125 %-al megnöveltük, így a 1,347 ha nagyságú lesz az erdők pótlása. Részben a 0180/5 hrsz út 0,1161 ha-os 1:1 arányi visszapótlását is hozzá jön ehhez, így az erdők nagysága (0211 hrsz-en 0,6344 ha, a 0180/15 hrsz-en 0,8282 ha, mindösszesen 1,4606 ha lesz	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági	Közlekedési területből 1161 m ² nagyságban kerül sor Ks jelű új beépítésre szánt terület kijelölésére, amelynek csereterülete a 0211 hrsz-en lesz biztosítva. Csere terület rendelkezésre áll: a csere területeként Ks jelű különleges sport-, szabadidős területből a 0211 hrsz esetében 1,4606 ha nagyságban kerül sor különleges terület megszüntetésével véderdő	Igen

terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	erdőterület kijelölésére a 0,211 hrsz-en és részben a 0180/5 hrsz ingatlanon. A Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján ez elegendő a BIA számítás visszapótlására. Van csereterület.	
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Zöldterületet nem érintő változás.	Igen

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.



Borrégió	Borvidék	Szín	Borrégió	Borvidék	Szín
Balaton borrégió	Badacsonyi borvidék	Duna borrégió	Csongrádi borvidék	Kunsági borvidék	Hajós-Bajai borvidék
	Balatonfüred-Csopaki borvidék				
	Balaton-felvidéki borvidék				
	Nagy-Somlói borvidék		Felső-Magyarország borrégió	Bükki borvidék	Egri borvidék
	Balatonboglári borvidék				
	Zalai borvidék				
Felső-Pannon borrégió	Neszmélyi borvidék	Pannon borrégió	Tokaji borrégió	Pécsi borvidék	Szekszárdi borvidék
	Etyek-Budai borvidék				
	Móri borvidék				
	Pannonhalmi borvidék				
	Soproni borvidék				

Borvidéki települések – Ostffyasszonyfa nem érintett

Gyümölcs termőhelyi kataszter érintettségének vizsgálata

- Ostffyasszonyfa területén a [Termőhelyi kataszter a Nébih által bejegyzett területekről](#) (2014. március - 2021. december 31.) nyilvántartása alapján nincsen ingatlan nyilvántartva.
- [Termőhelyi kataszter a NAIK adatai alapján](#) az ostffyasszonyfai új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett 088/5, 088/11-13 hrsz-ú ingatlanok nem részei a gyümölcs termőhelyi kataszternek. (2014. március előtt felvett területek) (Forrás: <https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>)

**Telepítési tanulmányterv Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen
különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5
hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását**

1	ssz_x	TELEPÜLÉS	Helyrajzi szám	Régi helyrajzi	Ter teljes	Ter alkalmas	Ter feltételeken	Fajok	Forrás é
17750	17916	OSLI	040/02	0	21,9	21,9	0	DIÓ	1999
17751	2614	OSTFFYASSZONYFA	020	0	20	20	0	MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17752	2613	OSTFFYASSZONYFA	019/4	0	43	43	0	MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17753	2615	OSTFFYASSZONYFA	0180	0	55	55	0	MEGGY, KAJSZI, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17754	2616	OSTFFYASSZONYFA	0209	0	8	8	0	MEGGY, KAJSZI, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17755	2617	OSTFFYASSZONYFA	0211	0	6	6	0	MEGGY, KAJSZI, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17756	2618	OSTFFYASSZONYFA	0214	0	28	28	0	MEGGY, KAJSZI, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17757	2619	OSTFFYASSZONYFA	0216/1	0	33	33	0	MEGGY, KAJSZI, MÁLNA, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1981
17758	2620	OSTFFYASSZONYFA	0267	0	8,9	1	0	DIÓ	1997
17759	16544	OSTOROS	0239/b	0	15	15	0	KAJSZI, MEGGY, SZILVA, MOGYORÓ, DIÓ, PIROS RIBISZKE, FEKETE RIBISZKE	1997

A Méptv. 8.§ (2) bekezdése alapján a 0180/3, a részben 0180/5, a 0180/9 hrsz ingatlanok érintkeznek a már kialakult beépítésre szánt területekhez, illeszkednek és meglévő kialakult különleges sport-, szabadidős terület mentén csatlakoznak a környező beépítésre szánt területekhez.

A módosítás nem érint természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelembe vettük a tájkarakter megőrzését, valamint figyeltünk a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

Számítással igazoljuk a csereterület alkalmazásával, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

Biológiai aktivitási értékszámítás:

Ostffyasszonyfa 4. sorszámú településrendezési eszközeinek módosítása (2026.)								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
0180/3 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,57	1,71	Eg gazdasági erdő	9	0,57	5,13
0180/9 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,5076	1,5228	Eg gazdasági erdő	9	0,5076	4,5684
0180/5 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,1161	0,3483	Közlekedési terület	0,6	0,1161	0,06966
	BA kompenzáció							
0211 hrsz	Ev védelmi erdőterület		0,6344	5,7096	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,6344	1,9032

Telepítési tanulmányterv Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen
különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5
hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását

		9						
0180/15 hrsz	Ev véderdő		0,8282	7,4538	Ks különleges sport-, szabadidős terület		3 0,8282	2,4846
Összesen				16,7445				14,15586

A biológiai aktivitási értékszámítás eredményeként a településszerkezeti tervvel összhangban történő változás során a biológiai aktivitási érték nem csökkent, hanem 2,58864 pontértékkal még növekedett is.

A község beépítésre kijelölt területein belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. A Pannoniaring világhírű motorsport versenyhelyszín, egyedi, az országban is párját ríktja. A területet jó megközelítéssel bír, ennél alkalmasabb rendezvény és sport helyszínterülete nincsen a községnek. Helyhez kötött fejlesztés. A módosítás nem jelent új versenypálya kialakítását, hanem annak minőségi kiszolgálását eredményezi rendezvenyparkolók és biztonságot növelő beruházások számára.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

Örökségvédelmi érintettség:

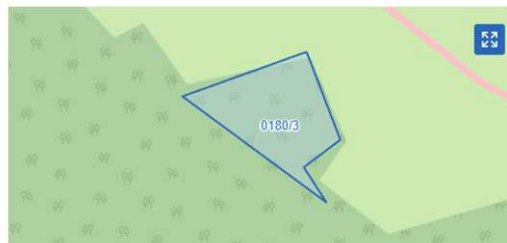
Az Ostffyasszonyfa 0180/3, 0180/5, 0180/9, 0180/15, 0211 hrsz ingatlanok műemlék, műemlék műemléki környezetet, világörökség és világörökség várományos területet nem érintenek.

Telepítési tanulmányterv Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5 hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Ostffyasszonyfa	0180/3	
Lekérdezés		



Találatok:

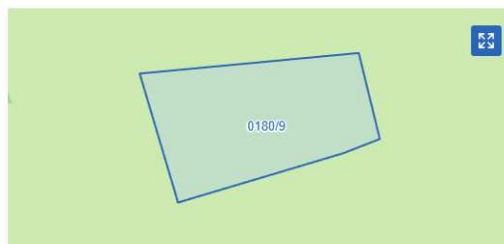
Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Ostffyasszonyfa	0180/9	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Ostffyasszonyfa	0180/5	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

**Telepítési tanulmányterv Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen
különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5
hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását**

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelmért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Ostffyasszonyfa	0180/15	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelmért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Ostffyasszonyfa	0211	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Műemlék

A községben műemlék építmény található. A változással érintett 0180/3, 0180/5, 0180/9, 0180/15, 0211 hrsz ingatlanokat, mint tervezési területet, illetve azok tágabb környezetét a műemlékek és azok műemléki környezete nem érinti.

törzsszám	azonosító	helység	cím	név	védelem	helyrajzi szám
8355	16574	Ostffyasszonyfa	Petőfi Sándor utca. 2.	Lakóház	Műemlék	326/1

Telepítési tanulmányterv Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen
különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5
hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását

8355	16575	Ostffyasszonyfa	Petőfi Sándor utca. 2.	gazdasági épület	Műemlék	326/1
10312	26814	Ostffyasszonyfa		Italbolt és lakások, volt Vörös-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	399, 504, 510/2, 510/3, 510/4, 523, 524, 525/1, 525/2
7976	26815	Ostffyasszonyfa		volt Ostffy- kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	31, 32, 33, 34, 35, 36, 399, 508/2, 510/5, 511/2, 514/4, 514/8, 514/9, 515, 516, 20
7977	26816	Ostffyasszonyfa		R.k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	506, 441, 442, 444, 445, 45, 504, 505, 507, 514/5, 514/8
7976	9238	Ostffyasszonyfa	Kossuth Lajos u. 40 .	volt Ostffy- kastély	Műemlék	512
7977	9239	Ostffyasszonyfa	Március 15. tér	R.k. templom	Műemlék	443
8355	9241	Ostffyasszonyfa	Petőfi Sándor u. 2 .	Lakó- és gazdasági épületegyüttes	Műemlék	326/1
10312	9237	Ostffyasszonyfa	Bajcsy- Zsilinszky Endre utca 3.	Italbolt és lakások, volt Vörös-kastély	Műemlék	509/1, 509/2, 509/3
10691	9240	Ostffyasszonyfa	Március 15. tér	Ev. templom	Műemlék	506

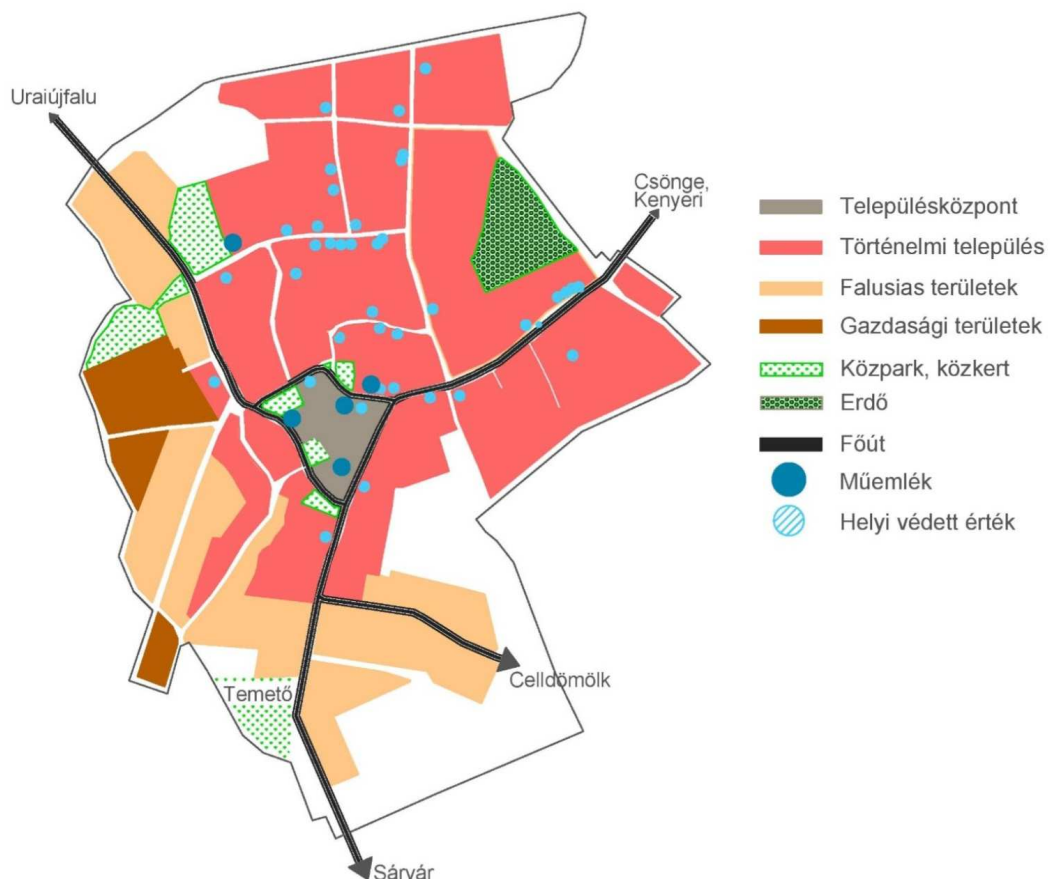
A táblázat tartalmazza a **10691** törzsszámon bejegyzett *Ev. templom* védett műemlék (azonosító: 9240, bírsági kategória: II.) *ex-lege műemléki környezete* (azonosító: **26817**), illetve a **8355** törzsszámon bejegyzett *Lakó- és gazdasági épületegyüttes* (azonosító: 9241, bírsági kategória: II.) *ex-lege műemléki környezete* (azonosító: **26818**).

Helyi építészeti értékek védelme – településképvédelmi rendelet

A település hatályos településképvédelmi rendelettel rendelkezik, amelyet a 2/2018. (II.15.) önkormányzati rendelettel fogadtak el.

A tervezett változtatás helyi védett objektumot nem tartalmaz. A telektömb területet terület a településképvédelmi rendelet 2. mellékletet szerint nem került meghatározó településrészként szabályozásra.

2. melléklet a 2/2018. (II.15.) önkormányzati rendelethez



Az 2/2018. (II.15.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének részlete

Régészet:

Ostffyasszonyfa hatályos településrendezési eszközökkel rendelkezik. A település örökségvédelmi hatástanulmánya és a régészeti lelőhelyek nyilvántartás alapján a 088/5; 088/11-13 hrsz, 074/17, a 0212/10 hrsz területek és azok tágabb környezetét sem érintik a régészeti lelőhelyek.



Régészeti lelőhelyek Ostffyasszonyfán

azonosító	település	lelőhelyszám	név	védelem	HRSZ
42569	Nagysimonyi	2	Földvár major	nyilvántartott 2	057
30018	Ostffyasszonyfa	1	Vöröscser (szállás, kavicsbánya)	nyilvántartott 2	0230/7, 0230/8, 0230/9, 567, 568, 569, 570, 571, 0219/2, 0230/24, 0230/26, 0236/3, 0236/4, 566/1, 566/2, 572/1
34278	Ostffyasszonyfa	2	Török komp	nyilvántartott 2	0194/1, 0194/2
35964	Ostffyasszonyfa	3	Csonkavár	fokozottan védett	06/5, 06/9, 06/10, 06/11, 06/12, 06/13, 04/6, 05
45204	Ostffyasszonyfa	5	Dombalja-dűlő	nyilvántartott 2	0259, 0257/2, 0263, 0236/2, 0257/1, 0256/7

Telepítési tanulmányterv Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen
különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5
hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását

45205	Ostffyasszonyfa	6	Szálas (Vörös cser)	nyilvántartott 2	0219/2, 0212/16, 0212/17, 0212/3, 0218/1, 0218/2, 0218/3, 0218/4, 0218/5, 0217, 0216/2, 0212/15
45206	Ostffyasszonyfa	7	Hárstető- dűlő	nyilvántartott 2	0371/7, 0371/8, 0371/9, 0371/10, 0371/11, 0371/12, 0371/13, 0371/14, 0371/15, 0371/16, 0371/17, 0371/18, 0371/19, 0372, 0367/1, 0367/2, 0371/21, 0371/22, 0371/23, 0371/24, 0371/26
45207	Ostffyasszonyfa	8	Kossuth Lajos utca 14-16.	nyilvántartott 2	594, 595, 592, 593, 596/1, 601
30020	Ostffyasszonyfa	9	Lánka-patak partja	nyilvántartott 2	020/7, 020/8, 020/9, 020/10, 020/11, 020/12, 020/13, 020/14, 020/15, 020/16, 020/17
46255	Ostffyasszonyfa	10	Római katolikus templom környéke	nyilvántartott 2	512, 443, 506, 509/1, 509/2, 509/3, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 399, 426, 43/2, 43/3, 430, 431, 432, 433, 435, 436, 437, 438, 439/1, 439/2, 44, 440, 441, 442, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 45, 450, 451, 457, 458, 459, 46, 460, 461/1, 461/2, 462, 47, 48, 484, 500, 503, 504, 505, 507, 508/2, 510/2, 510/3, 510/4, 510/5, 511/2, 514/4, 514/5, 514/6, 514/8, 514/9, 516, 517, 518, 520, 521, 522, 523, 524, 525/1, 525/2
69063	Ostffyasszonyfa	11	Muzsika- dűlő (Kádár)	nyilvántartott 2	06/9, 013/7, 013/4, 013/10, 013/11, 013/8, 013/9, 04/8
69067	Ostffyasszonyfa	12	Vöröscser (összevont)	nyilvántartott 2	567, 568, 569, 0219/2, 0212/16, 0212/17, 0212/3, 0218/1, 0218/2, 0218/3, 0218/4, 0218/5, 0217, 0216/2, 606, 607, 0236/4
69069	Ostffyasszonyfa	13	Törökdomb	nyilvántartott 2	0230/11
94503	Ostffyasszonyfa	14	Majorságtól Ny-ra	nyilvántartott 2	0224/11, 0222/17, 0222/19, 0222/21, 0222/22, 0224/12, 0224/13
94505	Ostffyasszonyfa	15	Faluvég	nyilvántartott 2	345, 351, 350, 349, 347, 348, 0221/1, 0221/2, 0222/13, 0222/14, 0222/15, 0222/16, 0222/18
94507	Ostffyasszonyfa	16	Hegyaljai- dűlő	nyilvántartott 2	020/7, 020/24, 020/25, 020/26, 020/27, 020/3, 020/4, 020/5, 020/6, 261/2, 262, 263/3, 263/4, 294, 312, 313, 314, 315

A tervezési területet régészeti lelőhely érintettsége

Természetvédelem

A település közigazgatási területén két kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési Natura 2000 terület található: a Rába és Csörnöc völgy (HUON20008) és a Csöngői legelő (HUON20009).

Egyik sem érinti a település déli külterületét, az az a tervezéssel is érintett Pannoniaring környezetét.

A Rába és Csörnöc völgy (HUON20008) települést érintő ingatlanjai a következők: 0405, 0407, 0412/10, 0412/11, 0412/2, 0412/5, 0412/9, 0412/7, 0412/8, 0412/9, 0415, 0416/1, 0416/2, 0419/2, 0421/1, 0421/3, 0421/4, 0422/1, 0422/2, 0423/2, 0424/10, 0424/11, 0424/5, 0424/7, 0424/8, 0424/9, 0425/4, 0425/7, 0425/8, 0426/1, 0427/1, 0427/2, 0427/3, 0429/1, 0429/2, 0429/3, 0429/5, 0429/6, 0431, 0432 hrsz.



Rába és Csörnöc-völgy (HUON20008) Natura 2000 területek

A Csöngői legelő (HUON20009) települést érintő ingatlanjai a következők: 03/1, 04, 05, 06/1, 06/1, 06/2, 06/2, 06/3, 07, 08/1, 08/3, 08/4, 011/3, 011/4, 012, 013/1, 013/2, 013/4, 013/5, 014, 015/1 hrsz.



Csőngei legelő (HUON20009) Natura 2000 területek

Az ökológiai hálózat övezetei nem érintik a tervezési területet. Környezetében az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete megtalálható, ezek jellemzően erdő területek a bánya terület szomszédságában.



Vas megyei területrendezési terv - Ökológiai hálózat övezetei (ETÉR téradatak alapján)



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete a tervezési terület környezetében

A településrendezési terv tervezett módosításai nem a fent részletezett Natura 2000 területeken valósulnak meg. A vizsgált különleges sport- és szabadidős terület a Natura 2000 területektől min. 1,1, illetve 2,1 km-re található. A településrendezési terv módosítása a Rába és Csörnőc-völgy, valamint a Csöngői legelő különleges természetmegőrzési Natura 2000 területek célkitűzéseivel nem ellentétes, azokat nem befolyásolja, Natura 2000 jelölőfajokat és -élőhelyeket nem veszélyeztet, a védett területektől nagy távolságra található. A településen lévő Natura 2000 területeken jelenlévő fajok és élőhelyek védelme, megőrzése, fenntartása és helyreállítása továbbra is biztosítható, a védelmi célkitűzések megvalósítását a településrendezési terv tervezett módosítása nem veszélyezteti vagy akadályozza!

A község területén az ökológiai hálózat magterületének területe: 203,25 ha, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezeti kiterjedése: 172,64 ha. Az ökológiai hálózat puffer területe nem érinti a község területét. A tervezési területet nem érinti a térségi övezet területe.

Tájképvédelem

Fogalommeghatározás: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvényt kiegészítő 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 3. melléklete szerint. A tájképvédelmi övezetbe a hivatkozott törvény szerint a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A tájképvédelmi övezet területe 1492,22 ha nagyságban érinti a település igazgatási területét. A tervezési területek a meglévő motorpálya nyugati részével együtt a tájképvédelmi terület övezetében helyezkednek el. A módosítással érintett 0180/3, 0180/9 hrsz ingatlanok is tájképvédelmi övezet részét képezik.



VTRT Tájképvédelmi terület övezete Ostffyasszonyfán és a tervezési területen (sárga) (forrás: téradat)

A településrendezési terv tervezett módosítása a gazdasági erdőterület helyett különleges sport-, szabadidős terület kijelölése és viszont csereterületként különleges sport-, szabadidős terület helyett gazdasági erdőterület kijelölése a tájképet nem változtatja meg, a táj évszázadok során kialakult, aztán 1990-es évektől létrejött motorpálya terület jellege a jövőben megmarad, a meglévő táj jellegzetességeinek jelentős változása nem várható, illetve a tájrészlet ökológiai hálózathoz tartozó értékes élőhelyeinek ökológiai viszonyai és fent megfogalmazott kedvező tájképi adottságai továbbra is érvényesíthetők. A településszerkezeti előírások módosítása során a jövőben a tájképvédelmi érdekek nem sérülnek. A tájképvédelmi terület előírásai a 9/2019.(VI.14.) MVM rendelet alapján

9/2019.(VI.14.) MVM rendelet 4.§ előírása	Előírásoknak való megfelelés
4. § (1)* A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.	A tervezett területfelhasználás változás nem a beépítések intenzitásának növelésére, sem a magasságra törekvő építészeti megvalósításra irányul, hanem a 0180/3, 0180/5 és 0180/9 hrsz esetében a meglévő Pannoniaringet rendezvénytérrel való kiszolgáló helyhez kötött igénye jelenik meg. Mindhárom telek a rendezvények kiszolgálását lehetővé tevő rendezvény parkoló és kiszolgáló terület számára fontos. Ezen felül a 0180/9 hrsz esetében a meglévő pálya biztonságot szolgáló bukótér kialakítás is indokoltságot jelent. Az összképet tekintve füves terület arculat fog dominálni a tájképben.
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.	A településképvédelemről szóló 2/2018. (II.15.) önkormányzati rendelet szerinti 2. melléklete nem határoz meg településképi szempontból előírást a területre. Nem is a beépítés dominál, sokkal inkább a nagykiterjedésű sportterület és ehhez kapcsolódó speciális burkolt, kavicsozott felületek. A HÉSz tartalmazza az építés rendjét, amely a beépítés magasságát a környező erdőkhöz képest alacsonyabban 9 m-ben határozza meg. Az újonnan bevont területek esetében a beépítés nem lesz meghatározó eleme a tájnak. Mivel nem a motorpálya bővítése során a parkolás, burkolt felületek, biztonsági elemek dominálnak, és nem az új épületek mennyisége és milyensége, ezért erre vonatkozó építészeti meghatározás nem indokolt a jelenlegi előírásokon felül.
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	Jelen tervezési területet nem érinti az Ostffyasszonyfa I. kavics bánya területe és bányaterület kijelölése nem tervezett.
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat,	A TKR 28.§-a szabályozza a kérdéskört.

továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.	
---	--

Mezőgazdasági területi érintettség

A változás nem érint mezőgazdasági művelésben lévő területet.

Erdőterületek érintettsége

Az erdőterületek érintettségét az első fejezetben részletesen bemutattuk a csereerdők kijelölésével egyetemben.

Közműellátás:

Jelenleg a 0179 hrsz motorpálya a hozzá tartozó Ks jelű különlege területek közműellátása biztosított. Saját transzformátor állomás van a keleti oldalon. Vezetékes vízellátás épült ki a hidroglobustól indulóan a pályaterületig, és a kommunális szennyvíz-elvezető rendszerre csatlakozó szennyvízvezetékkel is rendelkezik. A telek működéséhez földgázellátás nem szükséges. Az épületek tetjén a saját villamosenergia ellátást szolgáló korszerű napelemrendszer üzemel.



A tr. állomás fényképe

A csapadékvizek befogadója a területtől nyugatra lévő Lánka-patak. A területen belül a vízviasszatartás a csapadékvizek esetében megoldott gyűjtéssel és tárolással.

A terület lejtésviszonyai északi irányban biztosítják a felszíni vizek elfolyását a falu belterületének nyugati határán húzódó – e szakaszon szabályozott medrű – Lánka patakba, amely Pápocnál a Rábába ömlik. A Lánka vízhozama az utóbbi években, évtizedekben megcsappant, Ostffyasszonyfa térségében az év nagy részében nem is szállít vizet, így biztosítani tudja a felszíni vizek elvezetését.

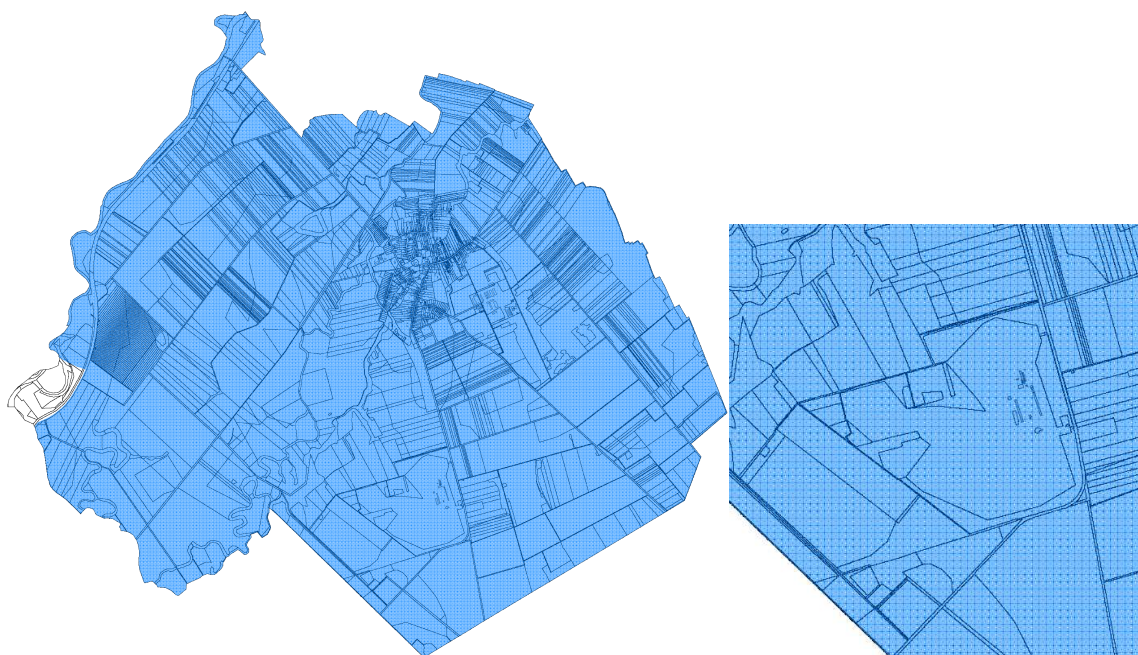
A Rába árvizeinek mérséklésére, az alsóbb szakaszok védelmére egy árvízi szükségtározónak jelölték ki a Lánka és Rába közötti területet. A tervezési terület ehhez képest magaslaton, az ártéren kívül található.

A talajvízszint süllyedés és a korábbi beavatkozások határása a patak jelenleg nem szállít vizet. A pálya területén lévő vizeket gyűjtik és visszatartják, ez elsősorban a burkolt felületekről keletkező vizeket jelenti. A növényzettel borított részeken a csapadékvíz inkább elsikkad a kavaicstakaró réteg alatt.



Közműellátás (ekozmu.hu)

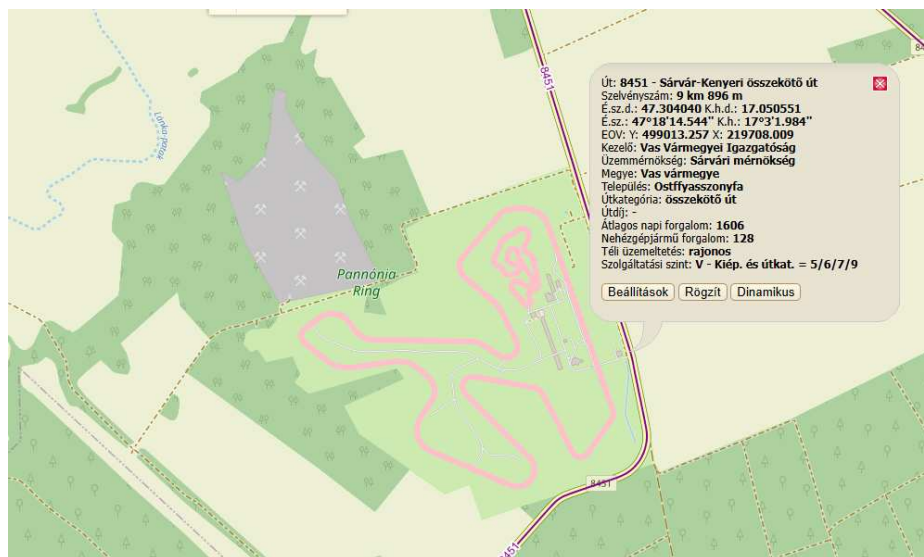
A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek nem érintenek felszín alatti ivóvíz vízbázis védőterület vagy védőidomot. A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai az irányadók. A település a vízminőségvédelmi terület övezetében fekszik, így fontos a meglévő közműhálózathoz való csatlakozás lehetősége, ami itt a már kialakult beépítések szomszédságában adott.



A vízminőségvédelmi terület övezete (VTRT)

Közlekedés:

A terület kiépített közúti csatlakozással rendelkezik a 0178 hrsz bejárati úton át a 8451 jelű Sárvár-Kenyeri összekötő út 9+896 km szelvényénél. A közút forgalma alacsony 1606 jármű/nap. A tervezett módosítás az állami úthálózatot nem érinti.



8451 jelű Sárvár - Kenyeri összekötő út forgalmi adatai

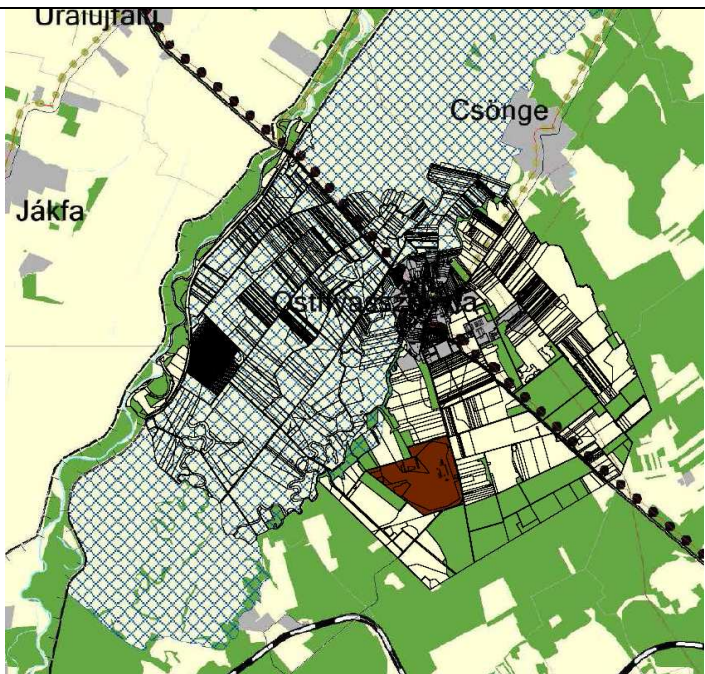
A 0180/3 hrsz terület a 0187/3 és 0188 hrsz útról nyugatról és a 0180/5 hrsz útról is elérhető. A 0180/5 hrsz út jelenleg nem üzemel, mivel inkább a vele párhuzamos 0187/3 és 0188 hrsz utat használják. A 0180/5 hrsz út megszüntetésre javasolt, mivel semmilyen szerepet nem

tölt be a közlekedésben, minden általa érintett: 0180/12, 0180/13, 0180/3 hrsz telek nyugatról útként bejegyzett telekről megközelíthető.

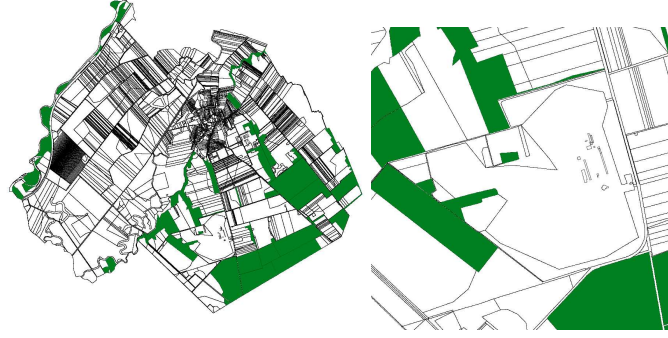
Parkolás saját területen belül:

A 0180/3 és 0180/5 hrsz ingatlanokat érintő változás elősegíti a 0179 hrsz motorpálya kiszolgálását. Olyan rendezvényi időszakban használt területekre van szüksége, ahol a technika, a plusz vendégforgalom, a szállító járművek időszakos parkolás a megoldható biztonságosan. A pálya területén belül erre már nincsen elegendő hely és terület, mivel a maga biztonsági előírások a belső területek az esetleges kicsúszások bukóttereként tartják meg. Ezek területet vesznek igénybe és az ívek mentén jelentős szabadon hagyandó területként jelennek meg. Új területként a pályához közvetlenül csatolható 0180/9 hrsz terület adódik, amely északi oldalon állna rendelkezésre, illetve a nyugati oldalon a 0180/3 és 0180/5 hrsz terület. Jelentősek a távolságok a pályán belül, de a több kisebb rendezvénytérparkoló éppen ezeket oldaná, hiszen nem a légvonalban 1,5 km-re lévő bejárat és környezet lenne az egyetlen tárolásra igénybevehető területe a versenysportnak. Az igények kielégítésére a használat során jelentkező valós, napi gyakorlati tapasztalat és igény adta az ötletet és a szükségletet.

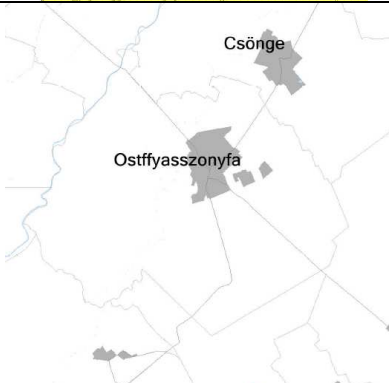
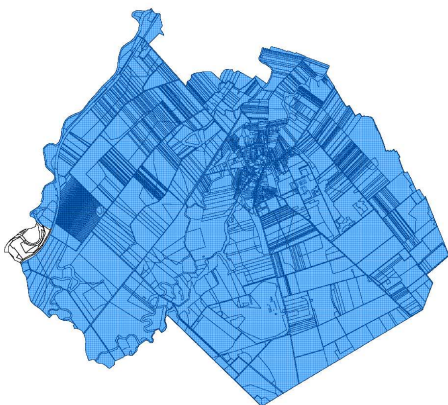
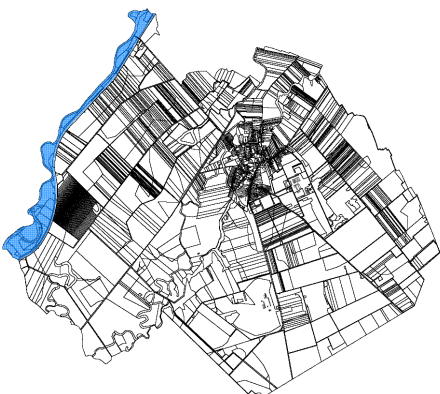
**Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett
különleges és erdő terület kialakítása esetén:**

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Térségi szerkezeti terv	A teljes tervezési teлектömb sajátos területfelhasználású térségként érintett: A MATRT 5.§ szerint: <i>sajátos területfelhasználású térség</i>: vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, továbbá az egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak;” „11.§ e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari	

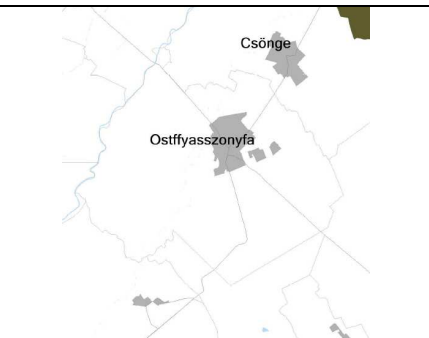
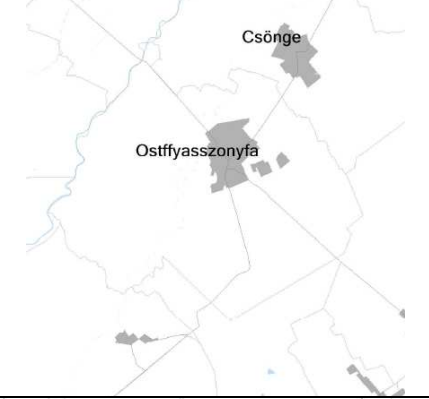
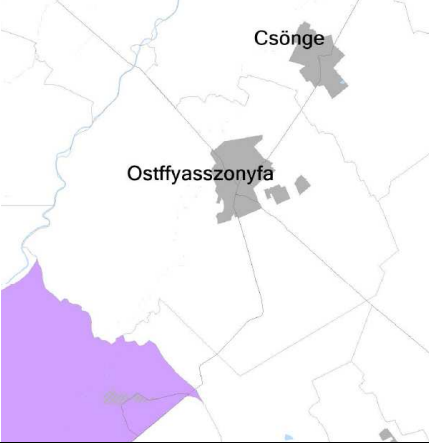
	gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”	
--	---	--

Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat magterületének övezet		Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezet		Nem érinti	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezet		Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem érinti	
Erdők övezete		Érinti a 0180/3 és 0180/9 hrsz-t. csererdővel az erdők övezet még növekszik is.	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		Nem érinti	
Tájképvédelmi terület övezete		Érinti	

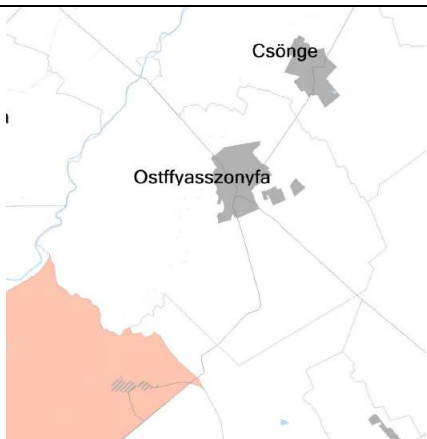
Telepítési tanulmányterv Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen
különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5
hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását

		
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	

Telepítési tanulmányterv Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen
különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5
hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását

Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések	Nem érinti	
Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete	Nem érinti	
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Nem érinti	

Telepítési tanulmányterv Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen
különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5
hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	

Kőszeg, 2026. április 23.



Gergye Péter

TT/1 18-0204

- Meglévő különleges sport- és szabadidős terület
- Tervezett különleges sport- és szabadidős terület
- Mezőgazdasági terület
- Gazdasági erdőterület (hatályos szerkezeti terv szerint)
- Véderdterület (javasolt szerkezeti terv szerint, csereterdő)

- Közlekedési terület
- Elektromos távvezeték
- Szennyvíz vezeték
- Ivóvíz vezeték
- Közút védőtávolsága

Beépítési mutatók jelenlegi Ks jelű területre	Beépítési terv szerinti mutatók a kibővített Ks jelű területre	HÉSZ javaslat szerinti építési övezeti mutatók
Ks – Különleges sport-, szabadidős terület szabadonálló beépítés, A KS építési övezet területe: 79,3444 ha Az építési övezet által részben vagy egészben érintett telkek: 0179, 0167/3, 0178, 0180/15, 0187/4, 0211 hrsz beépített alapterület: ~4895 m2 beépítettség: 6,2 % max. 1,0 szintterület, zöldfelület: 57,5 % 9,0 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 4,5 m	Ks – Különleges sport-, szabadidős terület szabadonálló beépítés, A KS építési övezet területe: 79.0735 ha (-0,2709 ha) Az építési övezet által részben vagy egészben érintett telkek: 0180/3, 0180/9, részben a 0180/5, 0179, 0167/3, 0178, 0180/15, 0187/4, 0211 hrsz beépített alapterület: ~4895 m2 beépítettség: 6,19 % max. 1,0 szintterület, zöldfelület: 57,7 % 9,0 m építménymagasság előkert: min. 5 m oldalkert: min. 4,5 m	Ks – Különleges sport-, szabadidős terület szabadonálló beépítés, max. 10% beépíthetőség, max. 1,0 szintterület, min. 40% zöldfelület, max. 9,0 m építménymagasság előkert: 5 m oldalkert: 4,5 m a versenypályák által elfoglalható a terület 70 % lehet.

Megszűnő közlekedési terület --> Ks különleges szánt sport-, szabadidős terület 0,1161 ha

Megszűnő Eg gazdasági erdőterület --> Ks különleges sport-, szabadidős terület Rendezvényt kiszolgáló és felvonulási terület, rendezvényt parkoló 0,5056 ha

Megszűnő Eg erdőterület --> Ks különleges szánt sport-, szabadidős terület Rendezvényt kiszolgáló és felvonulási terület, rendezvényt parkoló 0,57 ha

0180/5 hrsz, Közlekedési területben maradó területrészt 0180/18 hrsz útkapcsolataként

AKCIÓTERV KFT

9730 KÓSZEG, BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. TEL/FAX: +3670 41 30 431 modulator.gergye@i-online.hu

MEGBÍZÓ:

Paring Ingatlanforgalmi Kft

RAJZ MEGNEV:

Telepítési tanulmányterv

FELELŐS TERVEZŐ:

 GERGELY PÉTER

TT/1 18 - 0204

MEGTERÁNY:

M 1:10 000

SZAKÁGI TERVEZŐ:

MSZ: 004/2026

RSZ: SZT-M/4

DÁTUM:

2026.

V. Jóváhagyó munkarész

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete /2026.(...) számú képviselő-testületi határozata

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének számú határozata, Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete Ostffyasszonyfa község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 73/2011. (X.12.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 74/2026. (V.18.) 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:

- 1.) A 73/2011. (X.12.) számú képviselő-testületi határozat 1. melléklete (településszerkezeti tervlap) helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.
- 2.) A Határozat 2. melléklete (szerkezeti terv leírása) jelen határozat 2. melléklet tartalmával kiegészül
- 3.) A Határozat 3. melléklete (változások ütemezése) jelen határozat 3. melléklet tartalmával kiegészül
- 4.) A Határozat 4. melléklete (területrendezési tervvel való összhang igazolása) jelen határozat 4. melléklet tartalmával kiegészül
- 5.) A Határozat 5. melléklete (biológiai aktivitásérték számítása) jelen határozat 5. melléklet tartalmával kiegészül
- 6.) A Határozat 6. melléklete – területi mérleg a 6. melléklet tartalmával kiegészül.

Felelős: Ács Attila polgármester
Farkas Gábor jegyző

Határidő: 2026.

Ács Attila s.k.
polgármester

Farkas Gábor s. k.
jegyző

A kivonat hiteles:

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



I ersegeri jelentősegi tájképvédelmi övezet határa
Natura 2000 terület határa
Juszefti út menti fűrésztűz, fűrészpont

KÖZLEKEDÉS

Települési főút ————

Települési mellékút ————

Fontosabb mezőgazdasági út, külterületi út - - - - -

Kistérségi kerékpáros út (tervezett)
 Gyalogos, kerékpáros út (tervezett)
 Fontosabb szintbeni közúti csomópont (tervezett) 

KÖZMŰVEK	
Víz tározó	
Víz műkút	
Szennyvíz nyomóvezeték	
Szennyvíztisztelő	
20 kV villamos gerinchálózat	
Transzformátor állomás	
Nagynyomású földgázvezeték	
Gáz nyomás szabályzó	
Adótorony, átvittelező állomás	
Szélerőmű	

Védelmi övezet (bűzforrás, mint diffúz forrástól)
határa

300 m-ES VÉDŐÖVEZET DIFFÚZ
FORRÁSTÓL

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI
FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE

TÁ IKÉRVÉDELM I ÖVEZET

Jó termőhelyi adottságú szántók

Vízminőségvédelmi terület övezete
(9/2019. (VI. 14.) Mm rendelet)

1. melléklet a .../2026.(...) számú határozathoz
A 73/2011. (X.12.) számú határozattal elfogadva, amelyet a 18
és a .../2026.(...) számú határozatok módosítottak
Készült az állami adatok felhasználásával.

Jelen Településszerkezeti tervet Ostffyasszonyfa Község Önkormányzati Képviselőtestülete 73/2011./X.12./ számú határozatával jóváhagyta.

Ostffyasszonyfa, 2011.

PH. Gecse József polgármester

AKCIÓTERV KFT		9790 KÖZSÉG, BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. TEL/FAX: +3670 41 30 431 modolur.gegyeg@online.hu	
MÉGHÍZÓ:		OSTTFYASSZONYFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
RAJZ MÉRENY:		TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV /MÓDOSÍTÁS/	
FELELŐS TERVEZŐ  GYÖRGY PÉTER	TIT 1:0 - 0004	MÉRÉSTARTAMN: M 1:10 000 MSZ: 004/025 MSZ: TSZ-M/1 SZAKÁGI DOKUMENTUM	

A tervezési alaptérkép a Vas Megyei Földhivatal által kiadott hiteles térképszelvénye digitalizálásával készült. Bővebb információkért kérjük, forduljon a Földhivatalhoz.



2. melléklet a /2026.(...) számú határozathoz

Ostffyasszonyfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírásainak megfelelően Ostffyasszonyfa Község településszerkezeti tervének módosítását elfogadja az alábbiak szerint:

Területfelhasználás változása

Beépítésre szánt terület

Különleges sport-, szabadidős terület

- a) Gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölésre 0,57 ha nagyságban a 0180/3 hrsz ingatlanon.
- b) Gazdasági erdő területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölésre 0,5056 ha nagyságban a 0180/9 hrsz ingatlanon.
- c) Közlekedési területből Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület kerül kijelölésre 0,1161 ha nagyságban a 0180/5 hrsz ingatlanon.

Beépítésre nem szánt terület

Erdőterületek

Az új beépítésre szánt terület csereterülete:

- a) 0211 hrsz ingatlanon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kerül kijelölésre 0,6344 ha nagyságban.
- b) 0180/15 hrsz ingatlanon különleges sport-, szabadidős területből véderdő terület kerül kijelölésre 0,8282 ha nagyságban.

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:

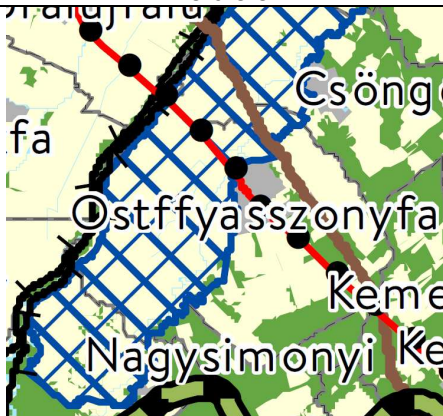
Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása.

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

4. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

Az Országos Területrendezési Tetről (MATrT) szóló, törvény több vonatkozásban is érinti Ostffyasszonyfa községet.

A MaTrT Ostffyasszonyfa községet érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Települési térséget érint	

4/3. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez
Országos törzshálózati vasúti pályák
16. 20. számú vasútvonal Székesfehérvár - Szombathely

4/5. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez
Országos kerékpárút-törzshálózat elemei
(A település e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)
83. Rába-Bakonyalja kerékpárútvonal: Sárvár - Celldömölk - Mersevát - Pápa

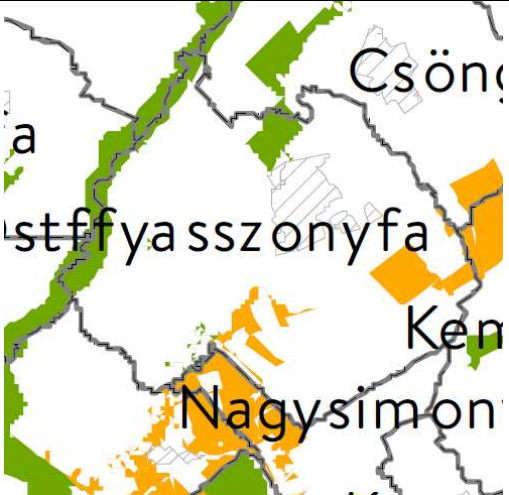
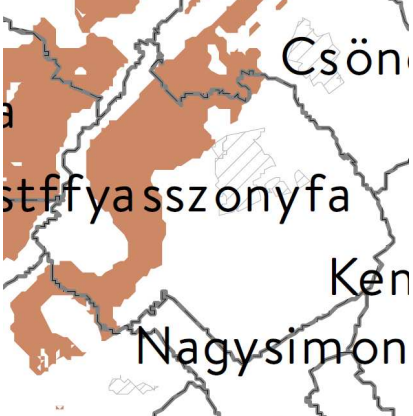
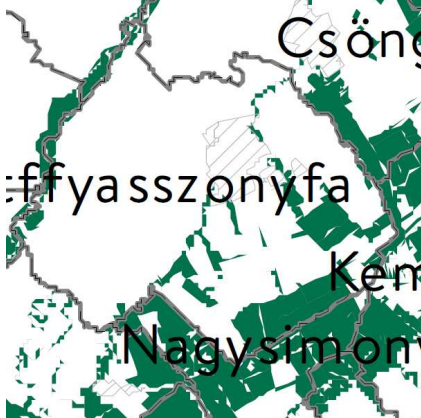
4/9. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez
Nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek
(A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)
1. Meglévő földgázzsállító vezetékek

254.	613:	Karakó - Celldömölk - Répcelak
------	------	--------------------------------

4/10. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez
Országos vízi létesítmények

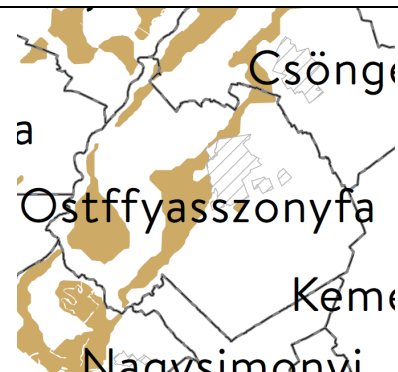
2.1. Meglévő országos vízkár-elhárítási célú tározók

11.	Rábamenti	Rába	Ostffyasszonyfa, Csöngö, Kenyeri, Pápoc, Kemenesszentpéter, Vág, Várkesző, Egyházaskesző, Sárvár
-----	-----------	------	--

Ökológiai hálózat magterület övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat puffer területének övezete	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	
Erdők övezete	Érinti a 0180/3 és 0180/9 hrsz-t. csererdővel az erdők övezet még növekszik is.	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	

Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
--	------------	--

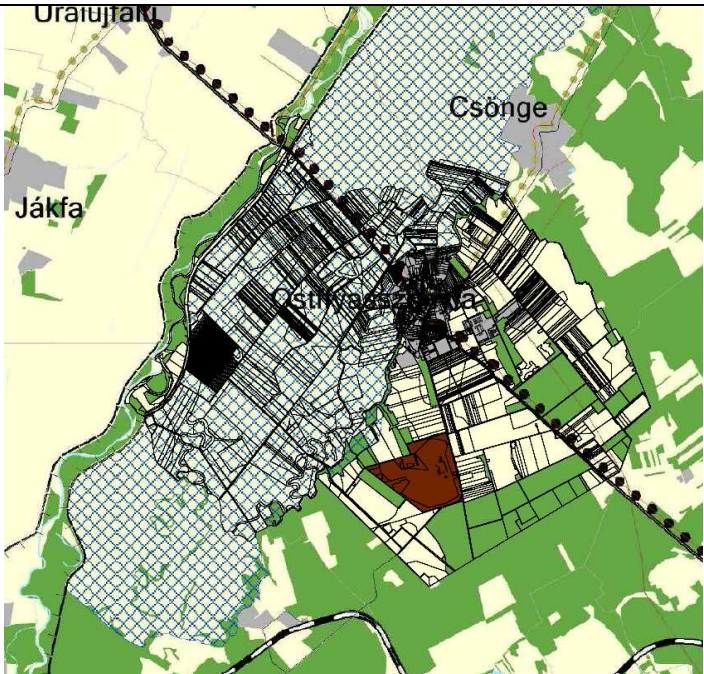
Térségi területfelhasználás neve	MATrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2024.)		Módosított településszerkezeti terv (2026.)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	187,31 ha	187,31 ha	100 %	190,4371 ha (-0,2709)	101,66 %
Erdőgazdálkodási térség	499,65 ha	499,65 ha	100 %	500,42 ha (+0,387 ha)	100,15 %
Mezőgazdasági térség	2736,03 ha	2736,03 ha	100 %	2732,2487 ha	99,86 %
Vízgazdálkodási térség	7,6 ha	7,6 ha	100 %	7,6 ha	100 %
Teir adat:	3430,58	3430,58		3430,58	-

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	592,69 ha	

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	0 ha	
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti	1492,22 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	3395,97 ha	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	120,4 ha	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

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

Térségi területfelhasználás megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi szerkezeti terv
VTrT térségi szerkezeti terve	A teljes tervezési teletkömb sajátos területfelhasználású térségként érintett: A MATRT 5.§ szerint: <i>sajátos területfelhasználású térség</i>: vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, továbbá az egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak;” „11.§ e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertés mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb	

	ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”	
--	---	--

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

1.4. 8451 j. út Celldömölk - Ostffyasszonyfa - Uraiújfalu

1.5. 8452 j. út Celldömölk - Ostffyasszonyfa - Uraiújfalu

1.96. 8451 j. út Sárvár - Ostffyasszonyfa - Kenyeri

1.4.2. Tervezett térségi jelentőségű kerékpárutak

13. Ostffyasszonyfa - Csönge - Kenyeri - Pápoc - (Kemenesszentpéter)

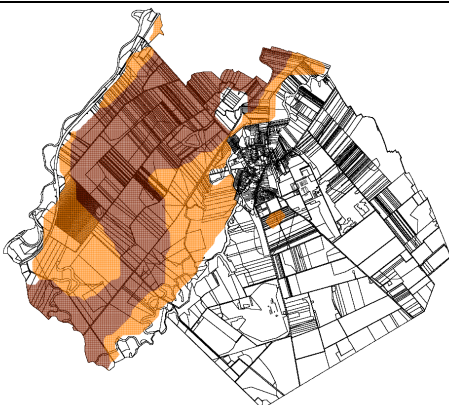
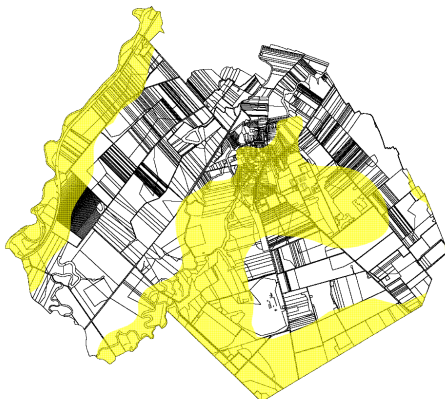
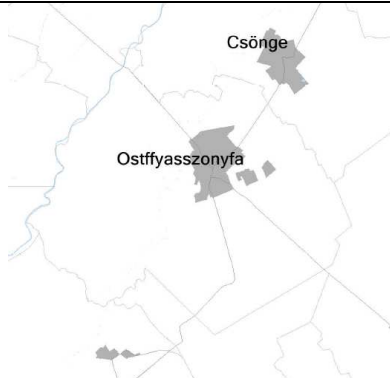
1.9.2. Meglévő földgázelosztó vezetékek:

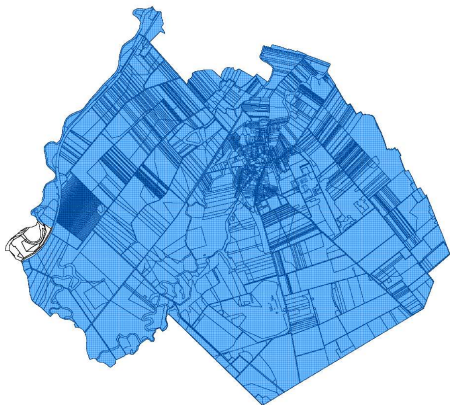
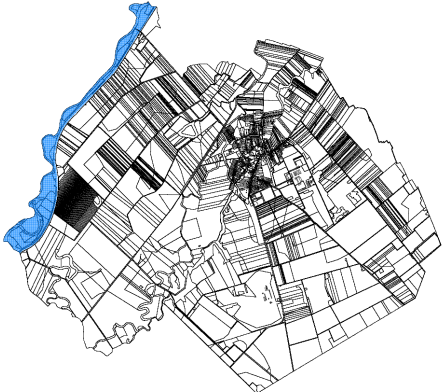
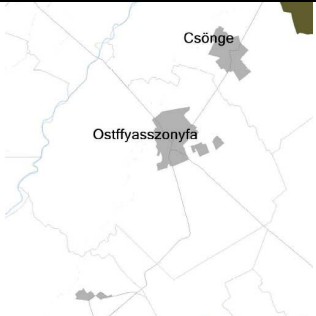
20. Celldömölk - Kemenesmihályfa - Ostffyasszonyfa - Csönge - Kenyeri

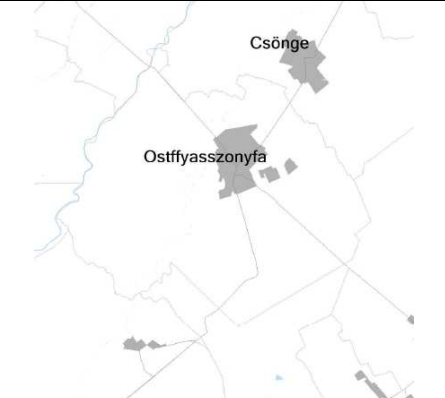
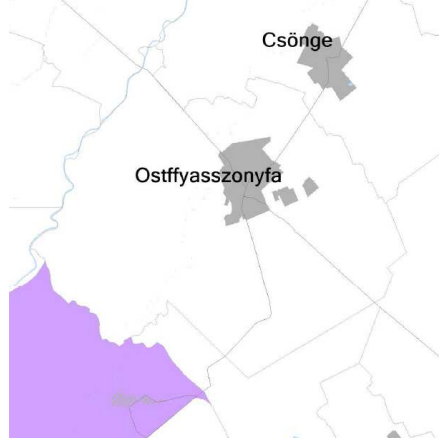
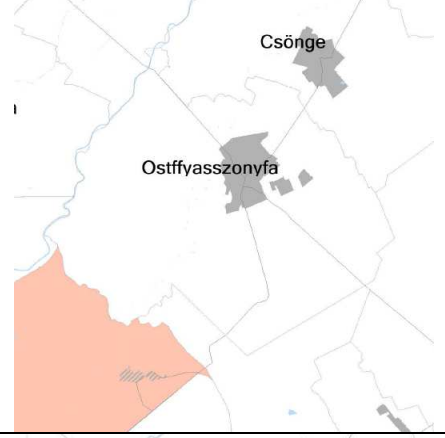
1.10. Országos vízi létesítmények

1.10.1. Meglévő országos vízkár-elhárítási célú tározók: Megnevezés	Vízfolyás	Érintett települések
1.	Rábamenti	Rába
		Sárvár, Ostffyasszonyfa , Csönge, Kenyeri, Pá- poc

Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet a téradatok felhasználásával igazolva
Ökológiai hálózat magterületének övezet		Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezet		Nem érinti	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezet		Nem érinti	

Kiváló adottságú övezete	termőhelyi szántók	Nem érinti	
Jó adottságú övezete	termőhelyi szántók	Nem érinti	
Erdők övezete	Érinti a 0180/3 és 0180/9 hrsz-t. csererdővel az erdők övezet még növekszik is.	Nem érinti	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete			
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti		
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti		
			

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

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

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	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 ökológiai folyosójának területének övezet

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Tájképvédelmi terület övezete

Vízminőség-védelmi terület övezete

Nagyvízi meder övezete

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

5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Biológiai aktivitási érték számítás új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában nem változik.

Ostffyasszonyfa 4. sorszámú településrendezési eszközeinek módosítása (2026.)								
módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
0180/3 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,57	1,71	Eg gazdasági erdő	9	0,57	5,13
0180/9 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,5076	1,5228	Eg gazdasági erdő	9	0,5076	4,5684
0180/5 hrsz	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,1161	0,3483	Közlekedési terület	0,6	0,1161	0,06966
	BA kompenzáció							
0211 hrsz	Ev védelmi erdőterület	9	0,6344	5,7096	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,6344	1,9032
0180/15 hrsz	Ev véderdő	9	0,8282	7,4538	Ks különleges sport-, szabadidős terület	3	0,8282	2,4846
Összesen				16,7445				14,15586

A biológiai aktivitási értékszámítás eredményeként a településszerkezeti tervvel összhangban történő változás során a biológiai aktivitási érték nem csökkent, hanem 2,58864 pontértékkal még növekedett is jelen eljárás során.

Ostffyasszonyfa településrendezési eszközeinek 3. számú módosításakor keletkezett 4,08749 pontérték és jele eljárás során szerzett 2,58864 többlet pontérték eredményeként a biológiai aktivitási érték következő eljárásokban felhasználható többlete: $2,58864 + 4,08749 = 6,67613$.

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

Területi mérleg

TSZT módosítás		Terület (ha)
Hatályos TSZT	Javasolt TSZT	
Gazdasági erdőterület (0180/3 hrsz)	Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület	+0,57 ha
Gazdasági erdőterület (0180/9 hrsz)	Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület	+0,5056 ha
Közülekedési terület (0180/5 hrsz)	Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület	+0,1161 ha
Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület (részben 0211 hrsz)	Ev jelű véderdő terület	+0,6344 ha
Ks jelű különleges sport-, szabadidős terület (részben 0180/15 hrsz)	Ev jelű véderdő terület	+0,8282 ha

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása



Ostffyasszonyfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2011. (X. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Lakossági kérelem okán, az érintett területek módosítási igénye alapján, a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv előírásainak módosítása, a magasabb szintű jogszabályi előírások és a Vas megyei területrendezési terv előírásainak való megfelelés igazolása mellett.

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

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendeletben foglalt előírásokat az 1. melléklet szerinti Szabályozási tervlappal, a 2. melléklet, 3. melléklet és 4. melléklet szerinti Minta-keresztstúdióval, az 5. melléklet szerinti Úthierarchia-táblázattal, és a 6. melléklet szerinti Szabályozási terv Pannoniaring tervlappal együtt kell alkalmazni.”

2. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal vagy az övezet/építési övezet határ mentén kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal/övezet/építési övezethatár és a meglévő épület között az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. Az így kialakult telek az övezeti szabályok szerint beépíthető.”

3. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelet 10. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Pannónia-ring motoros versenypálya (0180/3, 0180/5, 0180/9, 0180/15, 0187/4, 0167/3, 0178, 0179 és 0211 hrsz.) különleges területbe tartozik. A Ks-Sz-9,0 szabályozási jelű, verseny területen szabadon álló beépítéssel max. 9,0 m építménymagasságú, az autós-motoros sportot, a versenyzőket, az ott dolgozókat és nézőközönséget szolgáló építmények helyezhetők el. A beépítettség 10 %, a

versenypályák által elfoglalható a terület 70 % lehet. A legkisebb kialakítható új telek mérete 5000 m². A meglévő építési övezeti előírásnál kisebb telkek beépíthetők.”

4. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

„5. melléklet a 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelethez

Az utak hierarchiája, tervezési osztályba sorolása”

	A	B	C	D	E	F
1.	Út megnevezése	Út kategória/kezelő	ÚT 2-1.115 szerinti terv.osztály	Tervezési sebesség	Építési terület /szabályozási vonal/	Védőtávolság
2.	8451 j. ök.út 8452 j. ök út	összekötő út / állami út	K.V.B	70 km/h	30 m	50-50 m
3.	8451 j. ök.út /Kossuth L. u./ 8452 j. ök. út / Bajcsy-Zs. u./	gyűjtő út / állami út	B.IV.b.B.	50 km/h	21-30 m	-
4.	Helyi utak Ady E. u	kiszolgáló út/ önkormányzat	B.VI.d.C.	30 km/h	12-24 m 9-12 m	-
5.	Külterületi közutak	Egyéb közút/ önkormányzat	K.VIII.C	30 km/h	12 m	-

”

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

„6. melléklet a 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv - Pannóniaring”

Jelmagyarázat

- Szabályozási terv hatályának határa
- szabályozási vonal
- építési övezet, övezet határa
- bányatelek határa
- *

megszüntetésre javasolt telekhatár
- közüti védőtávolságának határa

Ks	SZ	10
	9,0	5000

- Eg

gazdasági erdőterület
- Ev

védendő terület
- M

belterjes mezőgazdasági területek

Ostffyasszonyfa I.
kavics védnevű
bányatelek

Ks	SZ	10
	9,0	5000

Ks különleges sport-,
szabadidős terület

Készült az állami alapadatok
felhasználásával.

AKCIÓTERV KFT			9730 KÖSZEG, BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. TEL/FAX: +3670 41 30 431 modulor.gergye@t-online.hu		
MEGBÍZÓ:			OSTFFYASSZONYFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
RAJZ MEGNEV:			SZABÁLYOZÁSI TERV Pannoniaring		
FELELŐS TERVEZŐ:			MÉRÉ TARÁNY: M 1:5 000		
SZAKÁGI TERVEZŐ:			MSZ: 004/2026	RSZ: SZT-M/4	
			DÁTUM: 2026. AUG.		

6. melléklet a 10/2011. (X.13.) önkormányzati rendelethez
/beiktatta a .../2026. (...) önkormányzati rendelet 2. mellékletét

Sárvár
8451 j. ök. út

Általános indokolás

2026-ban kezdődött el Ostffyasszonyfa község településrendezési tervének – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat – módosítása.

A változtatás a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv előírásainak módosítására irányul az Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3, 0180/5 és 0180/9 hrsz alatti területeken különleges sport-, szabadidős terület bővítése céljából.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A HÉSZ mellékleteinek felsorolása kiegészül az új, 6. melléklet szerinti szabályozási tervlappal.

A 2. §-hoz

A telekalakítást elősegítő kiegészítő HÉSZ előírás megalkotása.

A 3. §-hoz

A HÉSZ kiegészítése a Pannoniaring motoros versenypálya különleges terület kiegészítő előírásaival.

A 4. §-hoz, az 1. melléklethez és a 2. melléklethez

A HÉSZ 5. melléklete cserélésre kerül a feliratozás javításának okán.

A HÉSZ kiegészül a 6.melléklet szerinti szabályozási tervlappal a Pannoniaring területére.

Az 5. §-hoz

A rendelet hatályba lépését szabályozza.