

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 rendezvénytérparkolók 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 boksztutcaiban 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.

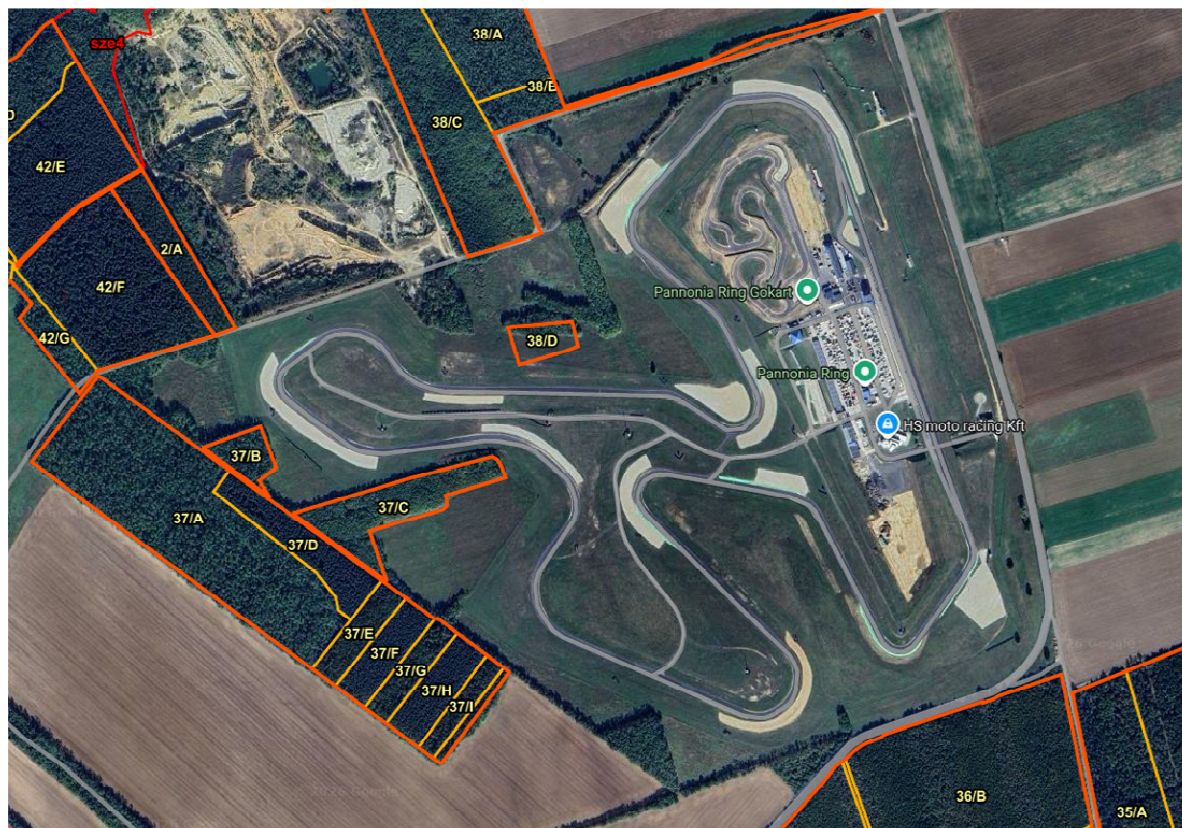
A pálya és motorsport állandó fejlődésben van, a technikai fejlesztése, a biztonság növelése, mellett a kiszolgáló egységek és területek számára is új igényeket támasztanak.

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-kutatói 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

This detailed cadastral map shows the following elements:

- Land Parcels:** Labeled with codes such as Kb, Ks, Ev, Eg, M, and MT.
- Topography:** Contour lines indicating elevation changes across the terrain.
- Roads and Infrastructure:** A network of roads, including a main road at the bottom right and several smaller paths or tracks.
- Water Features:** A large body of water or pond in the upper left quadrant.
- Buildings and Structures:** Several buildings are shown, particularly in the central-right area near the code Ks.
- Other Labels:** "Osthyasszonyfal (Móra-vasút felé) kanyar bekötésénél" (at the bend towards Móra-vasút), "Kavicsbánya" (gravel pit), "Pénzügyi Igazgatóság területén" (in the area of the Financial Directorate), and "OSM torony" (OSM tower).

javasolt szabályozási terv – telektömbre elkészítve a

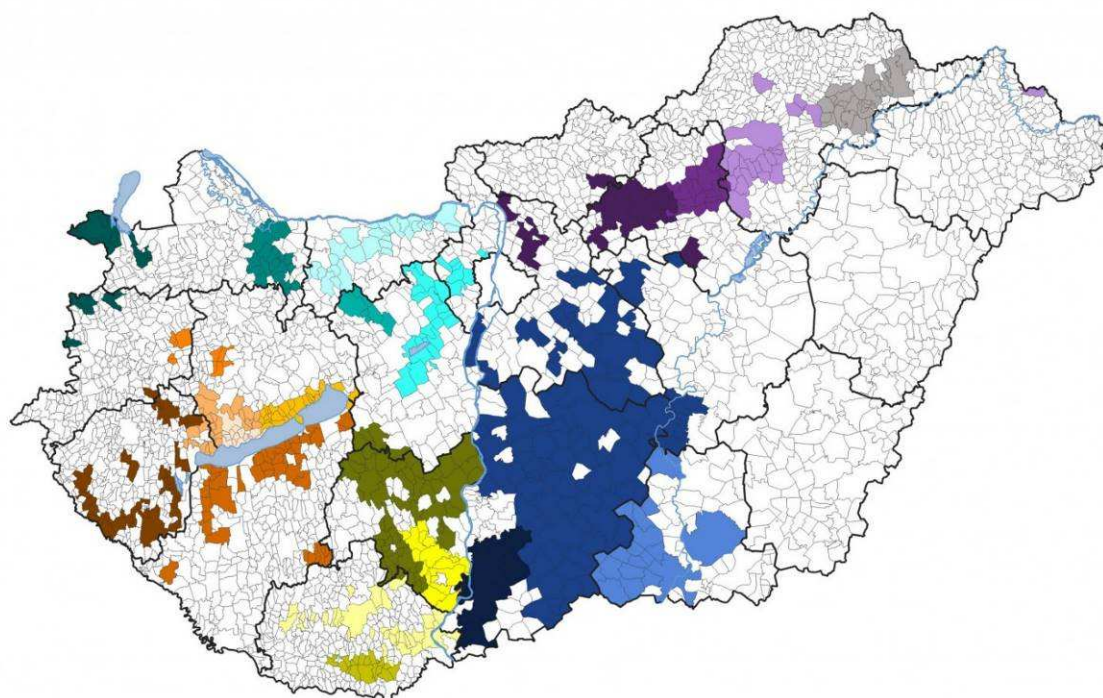


A MATRT 12. §-a alapján közlekedési területen kijelölendő új egyéb ipari építési övezetnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a alapján a tervezett változás megfelel az alábbiak szerint:

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 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	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	[Orange]	Duna borrégió	Csongrádi borvidék	[Dark Blue]
	Balatonfüred-Csopaki borvidék			Kunsági borvidék	
	Balaton-felvidéki borvidék			Hajós-Bajai borvidék	
	Nagy-Somlói borvidék		Felső-Magyarország borrégió	Bükki borvidék	[Purple]
	Balatonboglári borvidék			Egri borvidék	
	Zalai borvidék			Mátrai borvidék	
Felső-Pannon borrégió	Neszmélyi borvidék	[Light Blue]	Pannon borrégió	Pécsi borvidék	[Yellow]
	Etyek-Budai borvidék			Szekszárdi borvidék	
	Móri borvidék			Villányi borvidék	
	Pannonhalmi borvidék		Tokaji borrégió	Tolnai borvidék	[Green]
	Soproni borvidék			Tokaji 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 előírányzó 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:

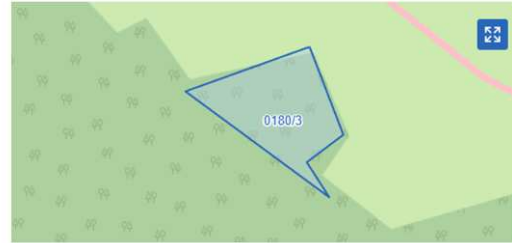
Az Ostffyasszonyfa 0180/3, 0180/5, 0180/9, 0180/15, 0211 hrsz ingatlanok műemlék, műemlék műemléki környezetet, világörökség és világörökség várományos területet nem érintenek.

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:

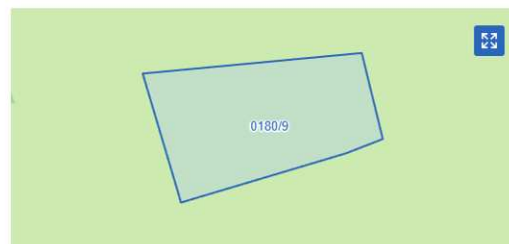
Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

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

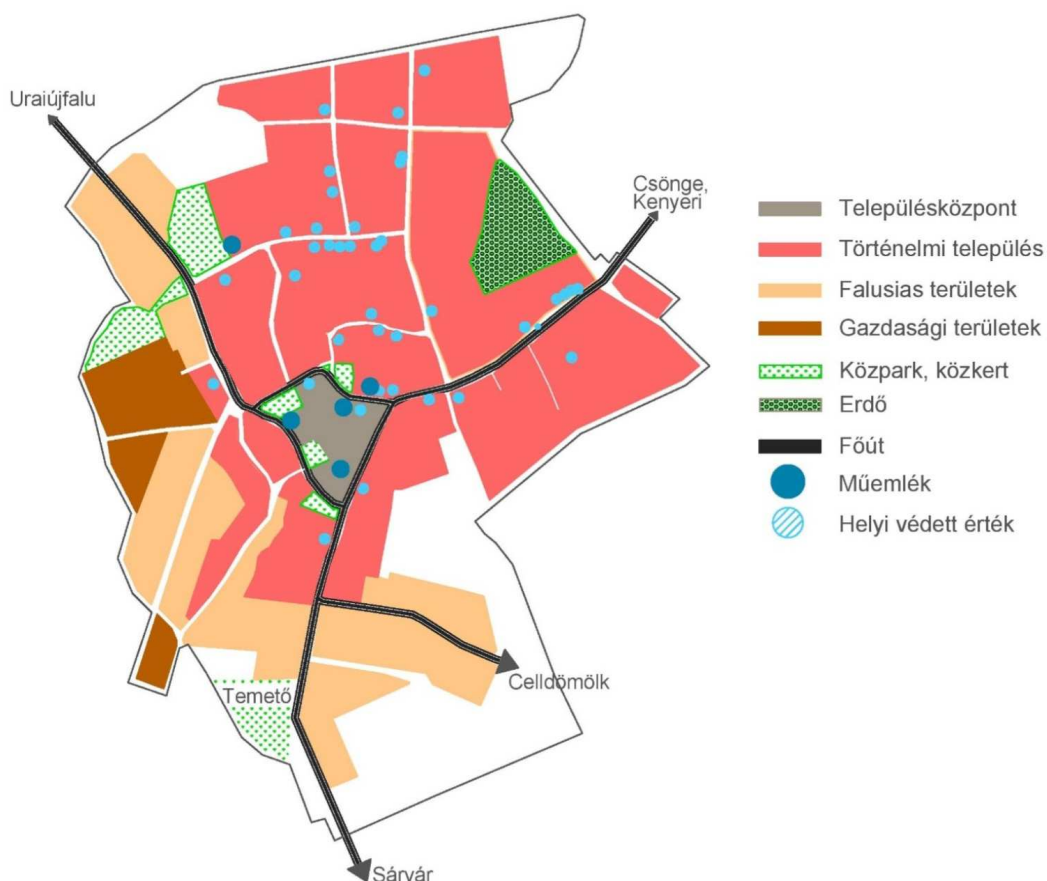
A táblázat tartalmazza a **10691** törzsszámon bejegyzett *Ev. templom* védett műemlék (azonosító: 9240, bírsági kategória: II.) *ex-lege műemléki környezete* (azonosító: **26817**), illetve a **8355** törzsszámon bejegyzett *Lakó- és gazdasági épületegyüttes* (azonosító: 9241, bírsági kategória: II.)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

Fogalom meghatározás: 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 szennyvízvezetékekkel 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.

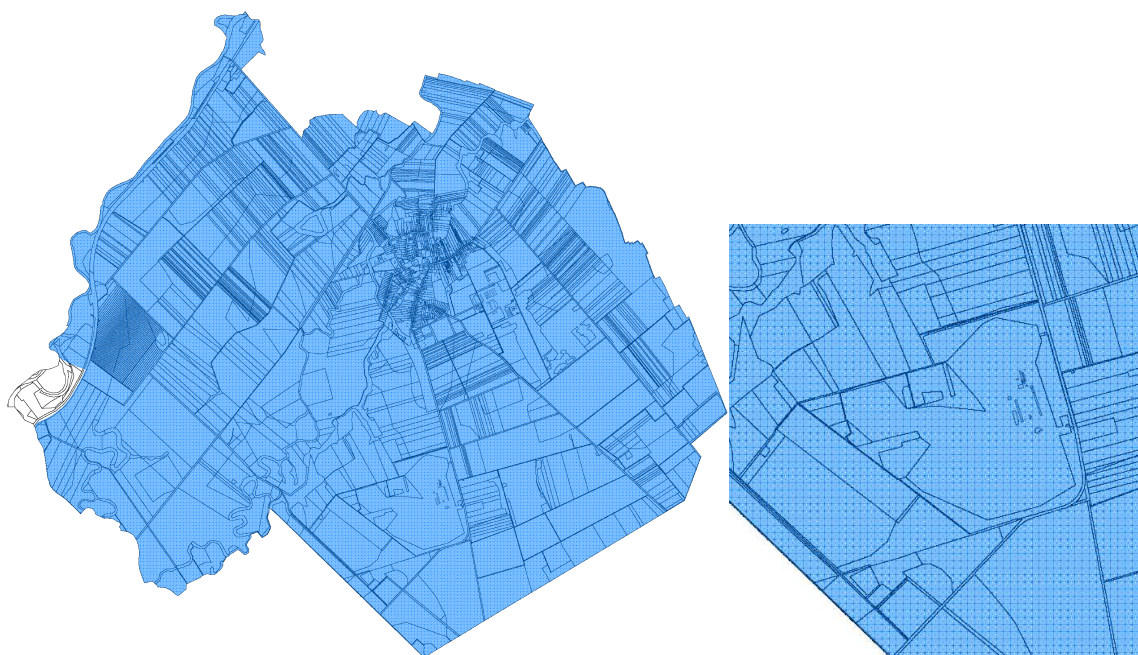
A Rába árvizeinek mérséklésére, az alsóbb szakaszok védelmére egy árvízi tárolóként jelölték ki a Lánka és Rába közötti területet. A tervezési terület ehhez képest magaslaton, az ártéren kívül található.

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 részekben a csapadékvíz inkább elsikkad a kavicstakaró réteg alatt.



Közműellátás (ekozmu.hu)

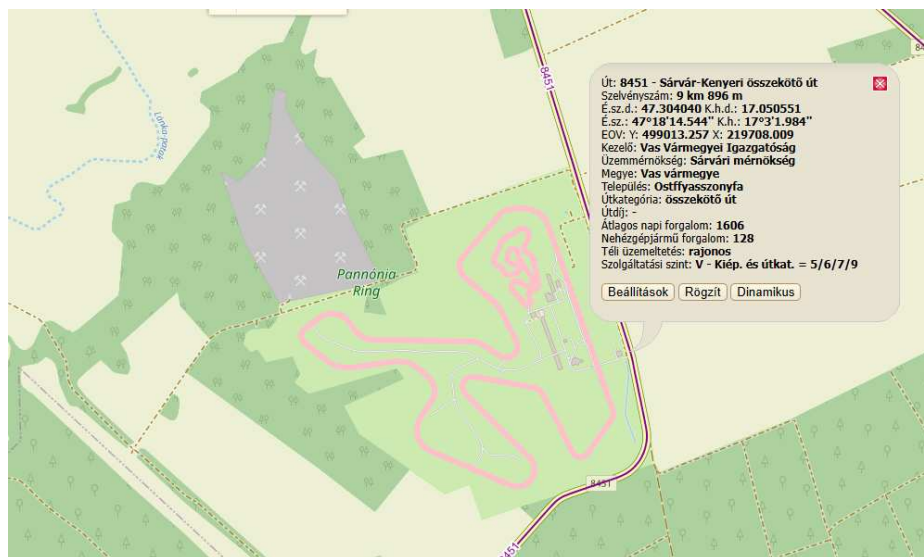
A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek nem érintenek felszín alatti ivóvíz vízbázis védőterület vagy védőidomot. A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. 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

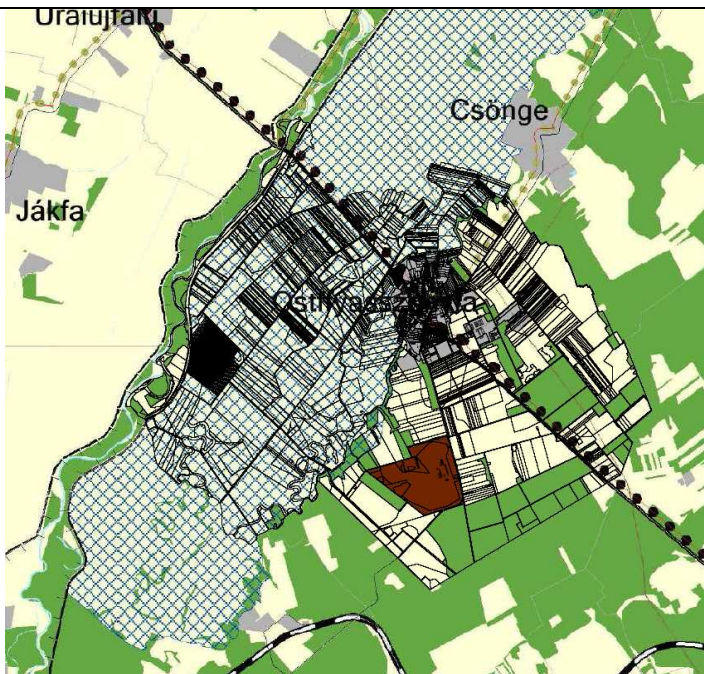
A 0180/3 hrsz terület a 0187/3 és 0188 hrsz útról nyugatról és a 0180/5 hrsz útról is elérhető. A 0180/5 hrsz út jelenleg nem üzemel, mivel inkább a vele párhuzamos 0187/3 és 0188 hrsz utat használják. A 0180/5 hrsz út megszüntetésre javasolt, mivel semmilyen szerepet nem

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

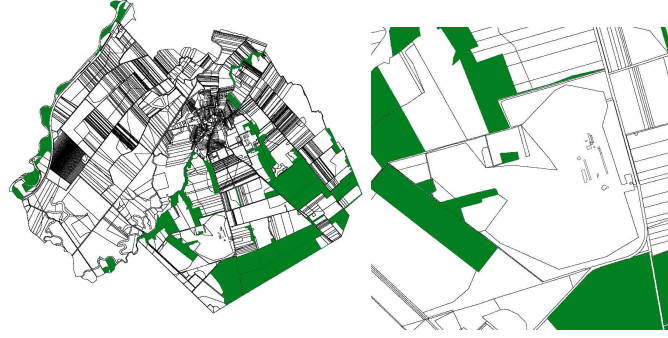
Parkolás saját területen belül:

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 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.

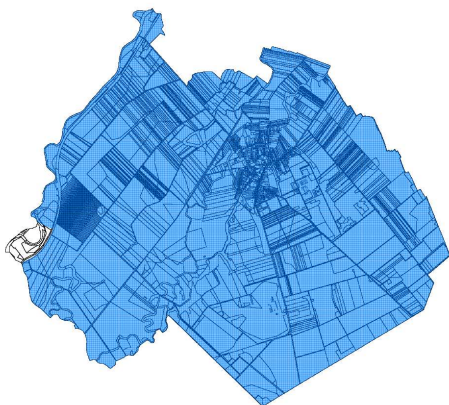
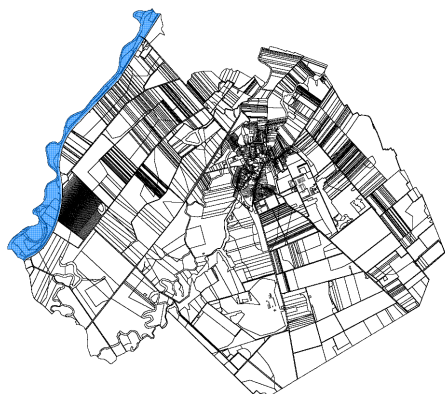
Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett lakóterület kialakítása esetén:

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	

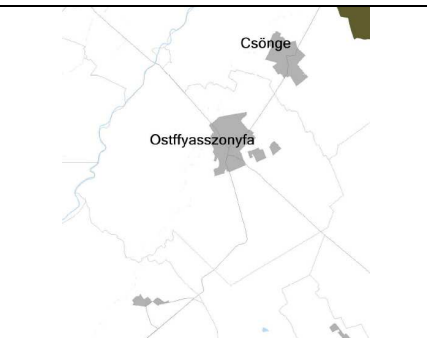
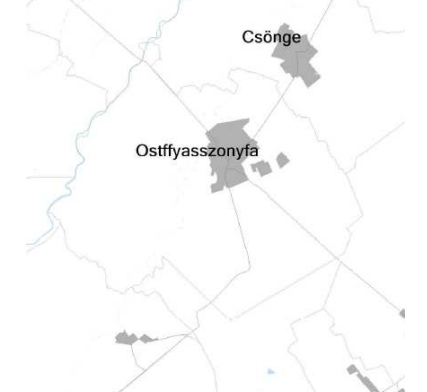
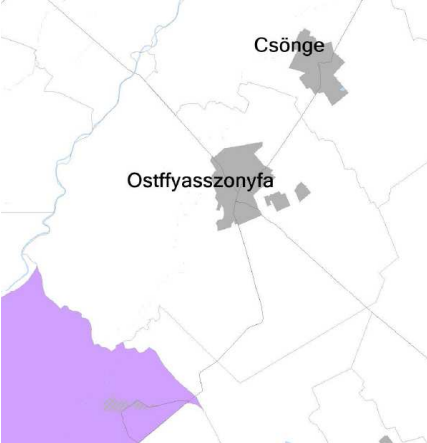
	gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”	
--	---	--

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	

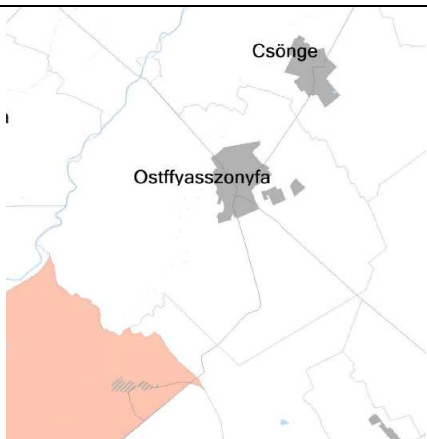
Telepítési tanulmányterv Ostffyasszonyfa, Pannoniaring 0180/3 hrsz és 0180/9 hrsz területen
különleges sport-, szabadidős terület bővítése és csereterületének kijelölése, ezzel együtt a 0180/5
hrsz út felülvizsgálata - megalapozandó a településrendezési eszközök módosítását

		
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 erdőterület -->
Ks különleges szánt sport-, szabadidős terület
Rendezvényt kiszolgáló és felvonulási terület,
rendezvényparkoló 0,57 ha

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

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

Megszűnő Eg gazdasági erdőterület csereterülete
Ks sport-, szabadidős területből Ev véderdő
~6344 m2

Megszűnő Eg gazdasági erdőterület csereterülete
Ks sport-, szabadidős területből Ev véderdő
~8262 m2

AKCIÓTERV KFT

9730 KÓSZEG,
BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7.
TEL/FAX: +3670 41 30 431
modulor.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.