

# **KŐSZEG**

## **VÁROS**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
9. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA  
volt SZOT Gyermeküdülő (hrsz.: 3277/29) és határátkelő  
területének módosítása**



**TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS**

**2020. ÁPRILIS**

## **ALÁÍRÓLAP**

---

Kőszeg Város Településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása -  
tárgyalásos eljárás  
volt SZOT Gyermeküdülő (hrsz.: 3277/29) és határátkelő területének módosítása

Tervező:

**A+B Építész Iroda Kkt.**  
9700 Szombathely, Győzelem u. 1./F

Településtervező:

**TAKÁCS ANDRÁS**  
okl. építészmérnök  
TT/1 18-0057



Szombathely, 2019. április

## **I. VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

Kőszeg Város Településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása - tárgyalásos eljárás  
volt SZOT Gyermeküdülő (hrsz.: 3277/29) és határátkelő területének módosítása

### **1. BEVEZETÉS**

#### **1.1. Előzmények**

Kőszeg Város Településrendezési terve felülvizsgálatának Településszerkezeti tervét a 161/2014. (X.2.) képviselő-testületi határozattal, Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékleteit a 33/2014. (X. 3.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el a Képviselő-testület.

A képviselő-testületi határozat az alábbi határozatokkal módosult:

130/2015. (VI.25.), a képviselő-testületi határozat  
146/2016. (VIII.25.) képviselő-testületi határozat  
52/2017.(III.30.) képviselő-testületi határozat  
209/2017.(XI.30.) képviselő-testületi határozat  
232/2017.(XII.21.) képviselő-testületi határozat  
86/2019.(V.30.) képviselő-testületi határozat  
141/2019.(VIII.29.) képviselő-testületi határozat

Az önkormányzati rendeletet az alábbi rendeletekkel módosult:

15/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelet  
7/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet  
22/2016. (VIII.26.) önkormányzati rendelet  
4/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet  
22/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet  
28/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet  
11/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet  
13/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet

*9./1. módosítás: volt SZOT Gyermeküdülő (hrsz.: 3277/29) területének módosítása*

Kőszeg Város Polgármestere 10/2020.(III.26.) polgármesteri határozatában a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, hogy a beruházó által tervezett fejlesztés költséghatékonyan megvalósítható legyen.

*9./2. módosítás: határátkelő területének módosítása*

Kőszeg Város Polgármestere 11/2020.(III.26.) polgármesteri határozatában a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, hogy a beruházó által tervezett fejlesztés költséghatékonyan megvalósítható legyen.

A településrendezési eszközök módosítása a polgármester döntésével kiemelt jelentőségű területté nyilvánított területeken - a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet figyelembe véve - tárgyalásos eljárás keretein belül történik.

A Településrendezési eszközök 9. számú módosításának egyeztetése és elfogadása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint Kőszeg Város Képviselő-testületének 110/2017. (VI.29.) határozatával elfogadott partnerségi egyeztetési szabályai szerint történik.

## 1.2. A dokumentáció tartalma

A dokumentáció tartalmát a főépítész által írásban meghatározott elemek szerint készítettük el:

### - Vizsgálati és alátámasztó munkarész

Átfogó vizsgálati és alátámasztó munkarész nem készül a településrendezési eszközök módosításához, mivel a módosítás mértéke és jellege ezt nem indokolja. A hatályos tervek vizsgálati és alátámasztó megállapításai a jelen módosításra is érvényesek és alkalmazhatóak. A munkarész tartalma:

- tervezési program
- módosítás célja, tárgya és várható hatása
- módosítással érintett terület és a módosítás leírása

- Határozattal jóváhagyandó munkarész  
A Településszerkezeti terv módosítását tartalmazza

- Rendelettel jóváhagyandó munkarész  
A Helyi Építési Szabályzat 1. melléklet (Szabályozási tervlap) módosítását tartalmazza.

A Településszerkezeti terv és a HÉSZ 1. melléklete (Szabályozási tervlap) egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra.

## 2. VIZSGÁLATI és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### 2.1. Tervezési program

*9./1. módosítás: volt SZOT Gyermeküdülő (hrsz.: 3277/29) területének módosítása*

Az érintett terület helyileg védett parkja a 2014-es felülvizsgálat óta fel van osztva az akkori tulajdonosi kérésnek megfelelően. Az ingatlan Bercsényi M. utca felőli oldalán egy 33 m-es sávot parkolók számára különleges beépítésre nem szánt területként jelöl a rendezési terv. A jelenlegi tulajdonos visszaállítaná a korábbi állapot szerinti egységes területfelhasználást, ami a park védettsége szempontjából is előnyös lenne. Az érintett terület egységesen beépítésre szánt területként kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerülne a terület nagy részének jelenlegi szabályozása szerinti övezeti előírásokkal.

*9./2. módosítás: határátkelő területének módosítása*

Kőszeg Város rendezési tervének 6. módosításában (87. sz. országos főút nyomvonalának módosítása a határátkelőnél) 2017-ben a jelenlegi határátkelő szabályozása is módosult a meglévő állapotoknak megfelelően. A határátkelő épületeinek tulajdonosa kérte a korábbi rendezési terv szerinti állapotok visszaállítását, mivel a meglévő épületek közötti közterület (közút) akadályozza a

terület egységes használatát. A korábbi tervek szerinti állapot visszaállítása a tervezett 87. sz. országos főút új nyomvonalának kialakítását nem befolyásolja.

## 2.2. Módosítás célja, tárgya és várható hatása

### 9./1. módosítás: volt SZOT Gyermeküdülő (hrsz.: 3277/29) területének módosítása

A módosítás célja a meglévő településrendezési eszközök és a valós igény összhangjának megteremtése. A módosítás nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, a kulturális örökség védelmét. A tervezett módosítás nem növeli a felhasználás intenzitását. A módosítás helyileg védett természeti értéket (kastélypark) érint. A módosítással a park ismét egységes területfelhasználásba kerül, ami a védelmét is megkönnyíti. A módosítás visszaállítja a kastélypark egységét, kötelező telekosztás nélkül lehet a területet fejleszteni.

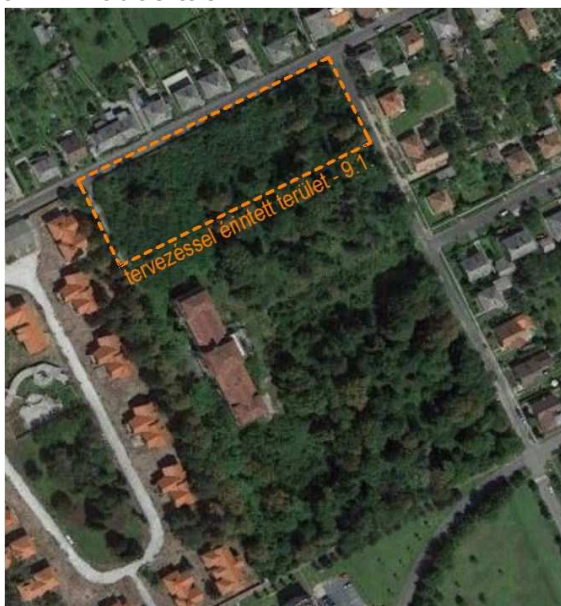
### 9./2. módosítás: határátkelő területének módosítása

A módosítás célja a meglévő településrendezési eszközök és a valós igény összhangjának megteremtése. A módosítás nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét. A tervezett módosítás nem növeli a felhasználás intenzitását. A módosítás a határátkelő közvetlen közelében érinti a határon áthaladó út nyomvonalát. A módosítás során a tervezéssel érintett területen visszaáll a 2017-es módosítás előtti állapot, ami a jelenleg építés alatt álló 87. sz. országos főút kialakítását nem befolyásolja. A módosítással nagyobb lehetőség nyílik a határátkelő épületeinek hasznosítására, a jelenlegi állapot helyett egy minőségi környezet létrehozására.

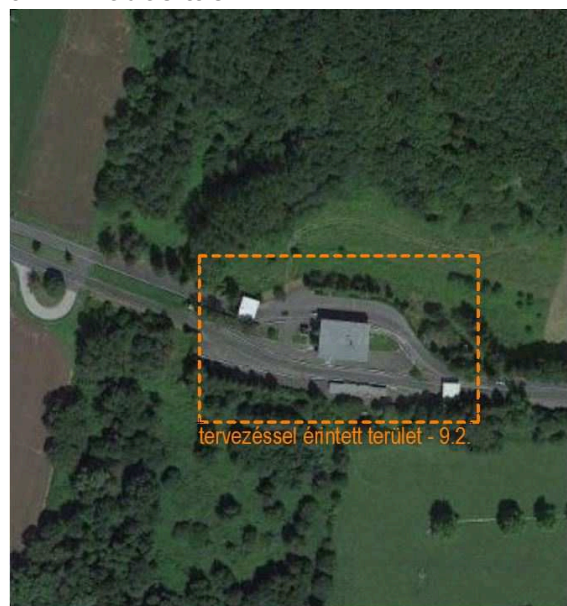
## 2.3. Módosítással érintett terület és a módosítás leírása

Légifotó a tervezéssel érintett területekről (google maps)

9./1. módosítás



9./2. módosítás



Áttekintő vázlat Kőszeg Város közigazgatási területéről a módosítással érintett területek jelölésével

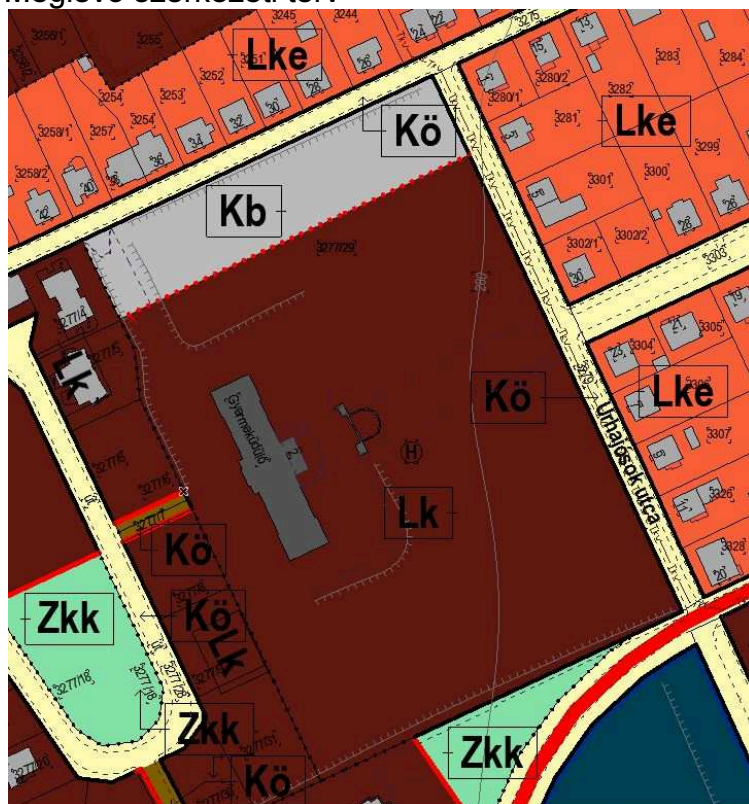


9.1. módosítás: volt SZOT Gyermeküdülő (hrsz.: 3277/29) területének módosítása (határozattal jóváhagyandó munkarész):

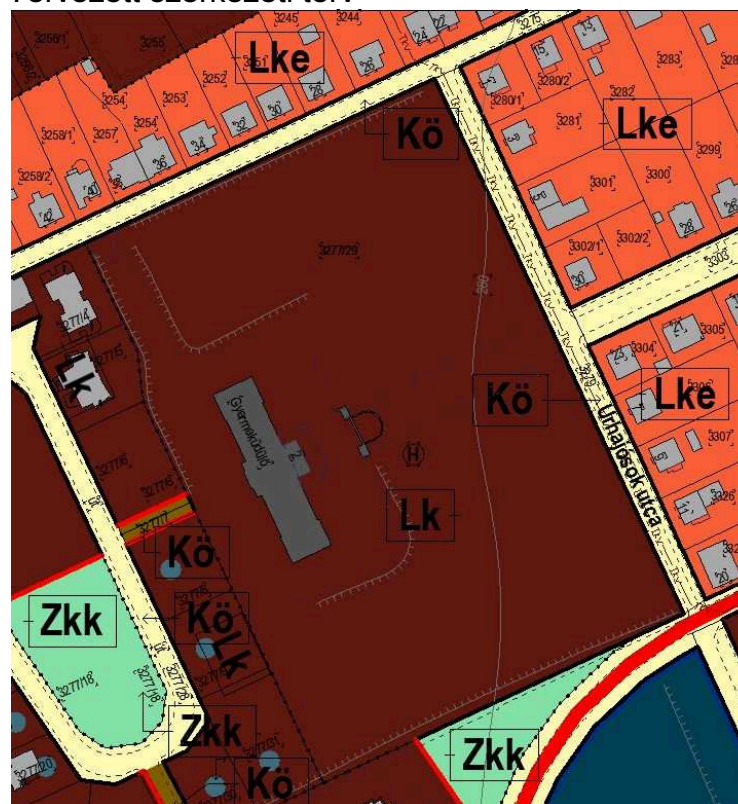
Az érintett terület nagy része jelenleg beépítésre szánt kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználásba, egy kisebb része különleges beépítésre nem szánt (Kb) területfelhasználásba tartozik. A különleges beépítésre nem szánt terület egy 33 m-es sávban a Bercsényi M. utca felé található. Ezt a sávot a terv parkolók céljára jelölte ki. A kastélypark területének egységes használata érdekében a parkolók céljára fenntartott sávot a módosítás a terület más részének területfelhasználása szerint beépítésre szánt kisvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolja.

Érintett terület: 3277/29 hrsz.

Meglévő szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv



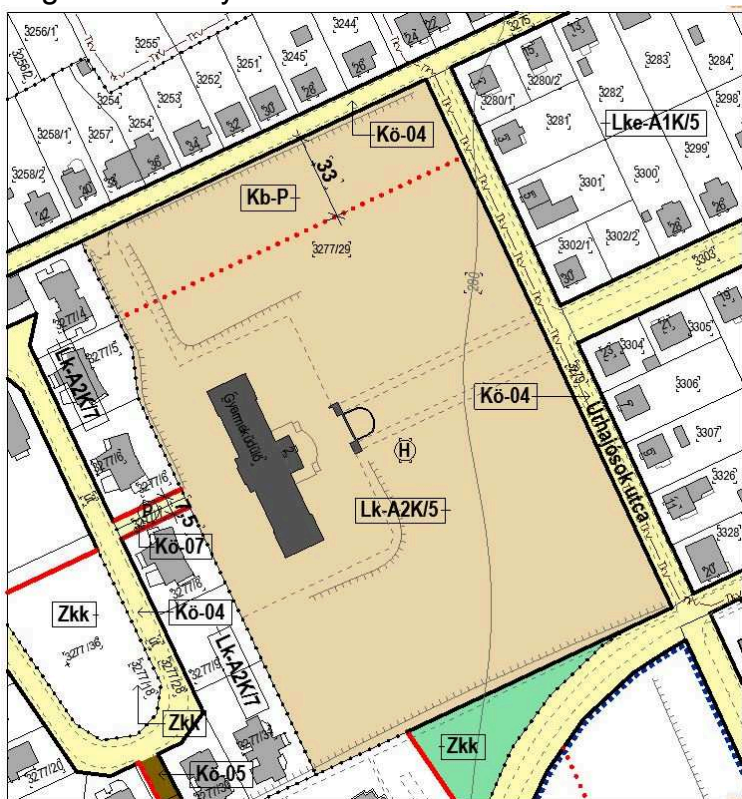
9.1. módosítás: volt SZOT Gyermeküdülő (hrsz.: 3277/29) területének módosítása (rendelettel jóváhagyandó munkarész):

Az érintett terület beépítésre nem szánt különleges területének egyéb, helyi sajátosságokat hordozó (parkoló céljára kialakított) (Kb-P) övezetét a terület nagy részét kitevő kisvárosias lakóterület Lk-A2K/5 övezetébe soroljuk.

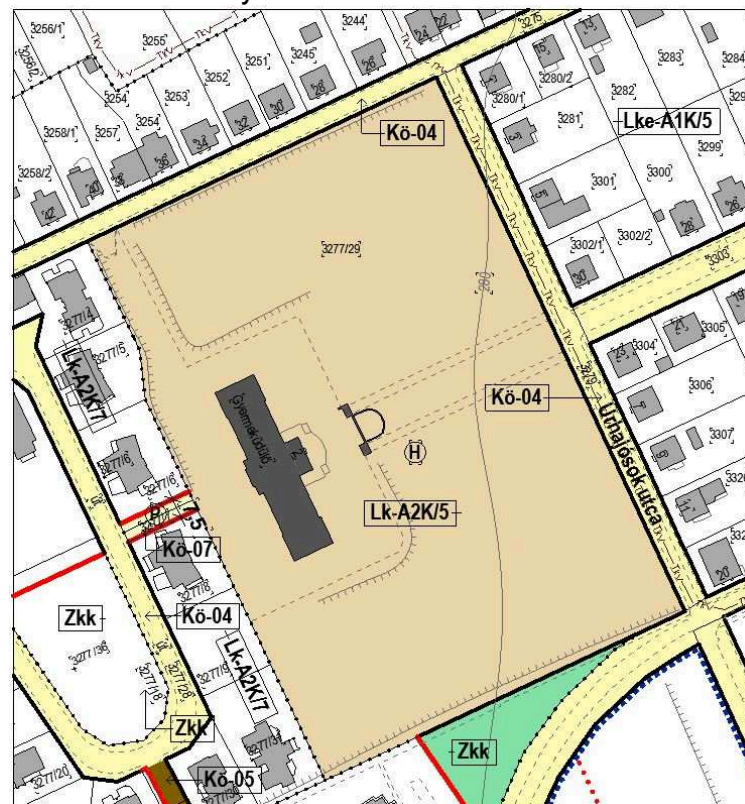
Változik: 10. és 11. Szabályozási tervlap

Érintett terület: 3277/29 hrsz.

Meglévő szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



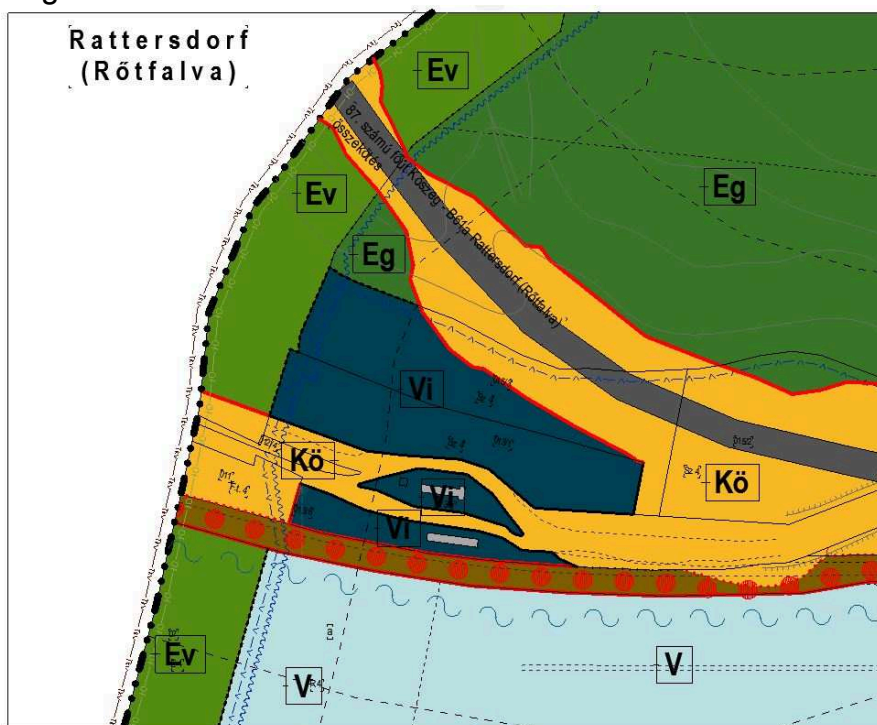


9./2. módosítás: határátkelő területének módosítása (határozattal jóváhagyandó munkarész):

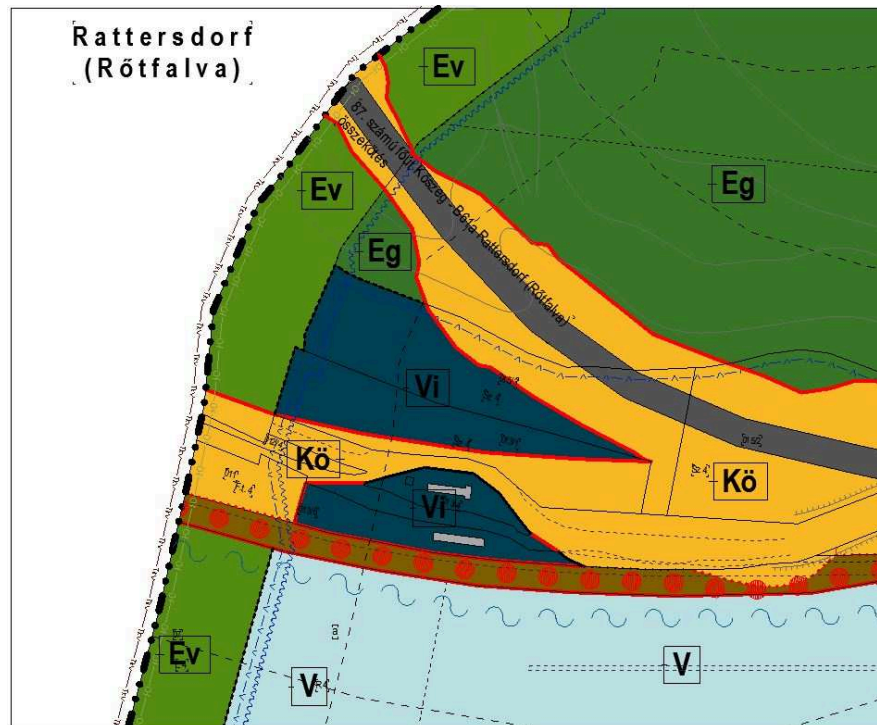
A módosítás visszaállítja a határátkelő közvetlen környezetében a 6. számú módosítás (2017) előtti állapotokat. Ez a tervezett, és építés alatt álló 87. sz. főút új nyomvonalát nem érinti. A hatályos terv a meglévő állapot szerint jelöli a határátkelő épületénél az utakat, az út egyirányú útként északról és délről kerüli a határátkelő épületét. A tervezett módosítás a korábbi nyomvonalra állítja vissza az átkelő utat, ami kétirányú útként a határátkelő épületének északi oldalán halad. A változással a déli úttal kettészakított belső intézményterületek újra egységes kialakítást kapnak.

Érintett terület: 012/3; 013/1; 013/4; 013/6 hrsz.

Meglévő szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv (Proposed structural plan)

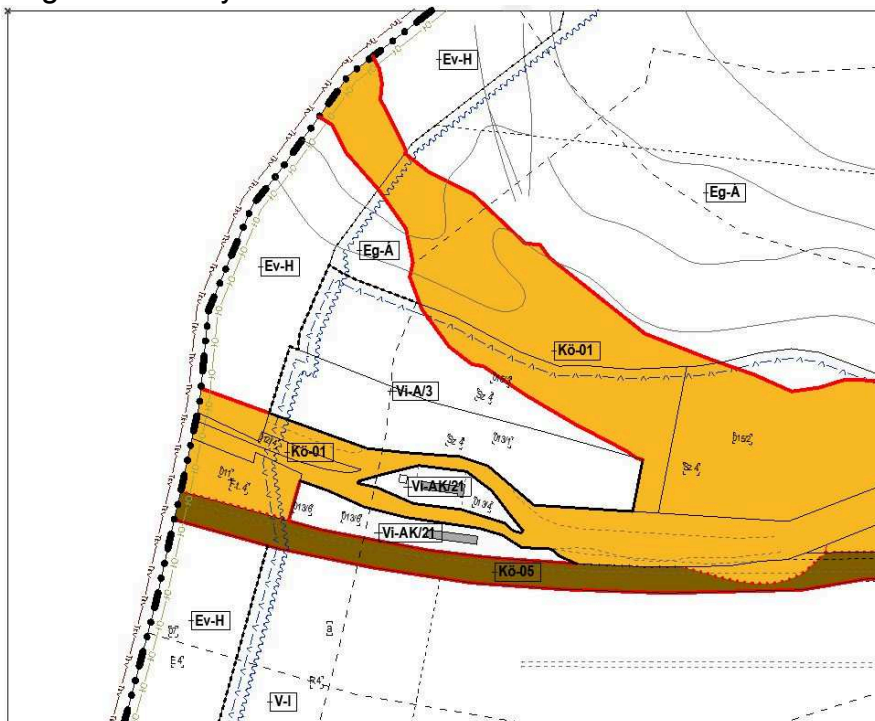


9./2. módosítás: határátkelő területének módosítása (rendelettel jóváhagyandó munkarész):

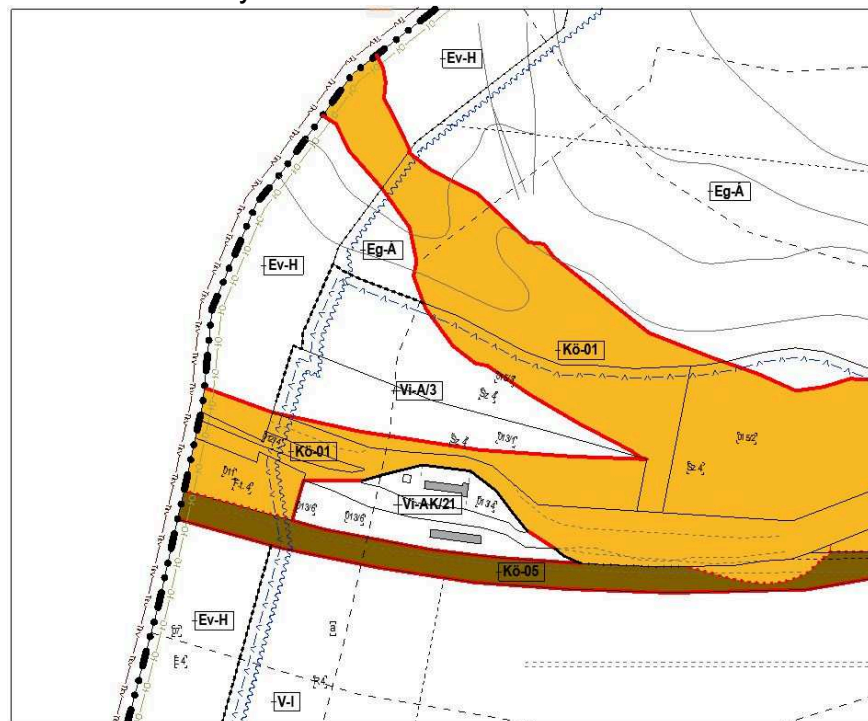
A szerkezeti elemek módosítása során az övezeti és a beépítési előírások nem változnak.

Változik: 1. és 22. Szabályozási tervlap  
Érintett terület: 012/3; 013/1; 013/4; 013/6 hrsz.

Meglévő szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv (Proposed regulatory plan)



## 2.4. Vas Megyei Területrendezési tervvel való összhang igazolása

A településrendezési tervek terület-felhasználásai, közlekedés hálózati rendszere, környezeti, és természetvédelmi eleminek összhangban kell lennie a tervhierarchiában felette álló megyei és országos területrendezési tervi elhatározásaival.

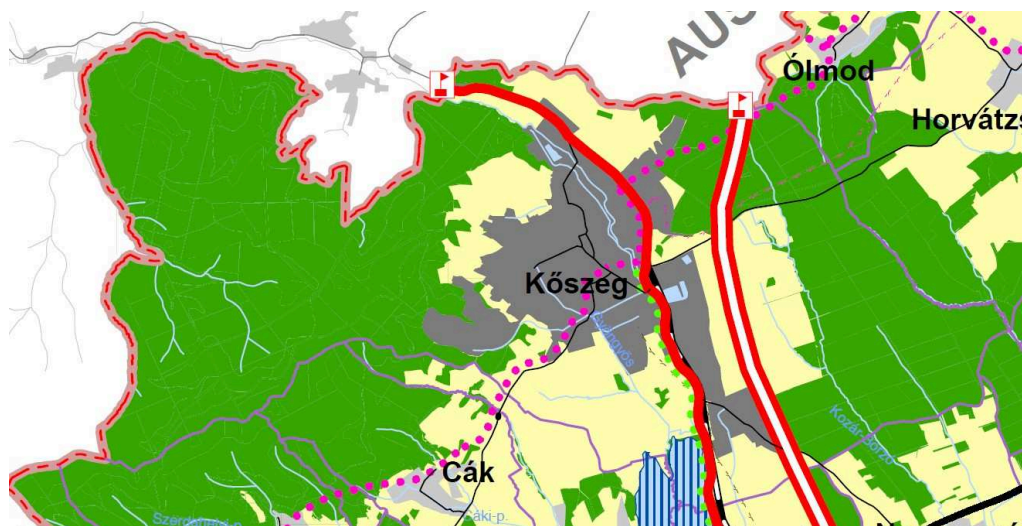
A módosítás kis mértékben érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, nem érinti zöldfelületi rendszerét és védett természeti értékeit, nem érinti a kulturális örökség védelmét és nem növeli a felhasználás intenzitását.

Az országos és a megyei területrendezési tervekkel való összhangot az érvényben lévő rendezési terv településszerkezeti műszaki leírása igazolja. A módosítás jellege és mértéke miatt az ott leírtak továbbra is érvényesek.

Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerkezeti terv



Vas Megyei Területrendezési Terv (VMTrT) szerkezeti terv



Az OTrT legutóbbi módosítása után, 2019. március 15-től hatályos. A VMTrT legutolsó módosítása 2010-ben történt. A fenti két terv jelentős eltérést mutat a térségi közlekedés vonatkozásában. A hatályos OTrT Kőszeg térségében már nem jelöli a régi 87. sz. országos főutat, a tervezett 87. sz. főutat új nyomvonalon rögzíti. Ez a változás a VMTrT-ben még nem került átvezetésre.

A Területrendezési terveket megvizsgálva megállapítható, hogy a módosítások összhangban állnak a magasabb rendű tervekkel.

## 2.5. Természetvédelmi, tájvédelmi vizsgálat és javaslat

Természetvédelmi kategória általi érintettség:

A módosítások nem ütköznek a természetvédelmi előírásokkal és nem befolyásolják a természeti területek fenntarthatóságát.

A módosítások a közigazgatási terület zöldfelületi rendszerét nem érinti.

A 9./1. módosítás helyileg védett természeti értéket érint, a módosítással a terület besorolása a védelem előnyére változik.

*Biológiai aktivitási érték számítás:*

Értékmutató pont/ha	területfelhasználás	meglévő		tervezett	
		Terület (m <sup>2</sup> )	biológiai aktivitás	Terület (m <sup>2</sup> )	biológiai aktivitás
1,2	Kisvárosias lakóterület (Lk)	0	0	4.829	0,579
0	Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb) (0%-os zöldfelület)	4.829	0	0	0
2,3	Intézményterület (Vi) Vi-A/3 (46%-os zöldfelület)	2.500	0,575	0	0
1,75	Vi-AK/21 (35%-os zöldfelület)	0	0	995	0,174
0,5	Közlekedési terület (Kö)	995	0,050	2.500	0,125
	Összesen:	8.324	0,625	8.324	0,878

## 2.6. Közműellátási vizsgálat és javaslat

A tervezett módosítás a közműellátás rendszerét nem befolyásolja.

## 2.7. Közlekedési vizsgálat és javaslat

A módosítás során településrendezési eszközökben szereplő utak nyomvonala kis mértékben változik. A változás a nyomvonal 6. módosítás előtti visszaállítása a határátkelőnél. A módosításnak a meglévő nyomvonalról eltérő közlekedési hatása nincs, így az alátámasztó szakági munkarészek módosítása nem vált szükségessé.

Szombathely, 2020. április

**Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**...../2020. (.....) önkormányzati rendelete**  
**Kőszeg Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 3.)**  
**önkormányzati rendelet módosításáról**

Kőszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

A Rendelet 1. mellékletének 1-es tervlapja, 10-es tervlapja, 11-es tervlapja, 22-es tervlapja e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

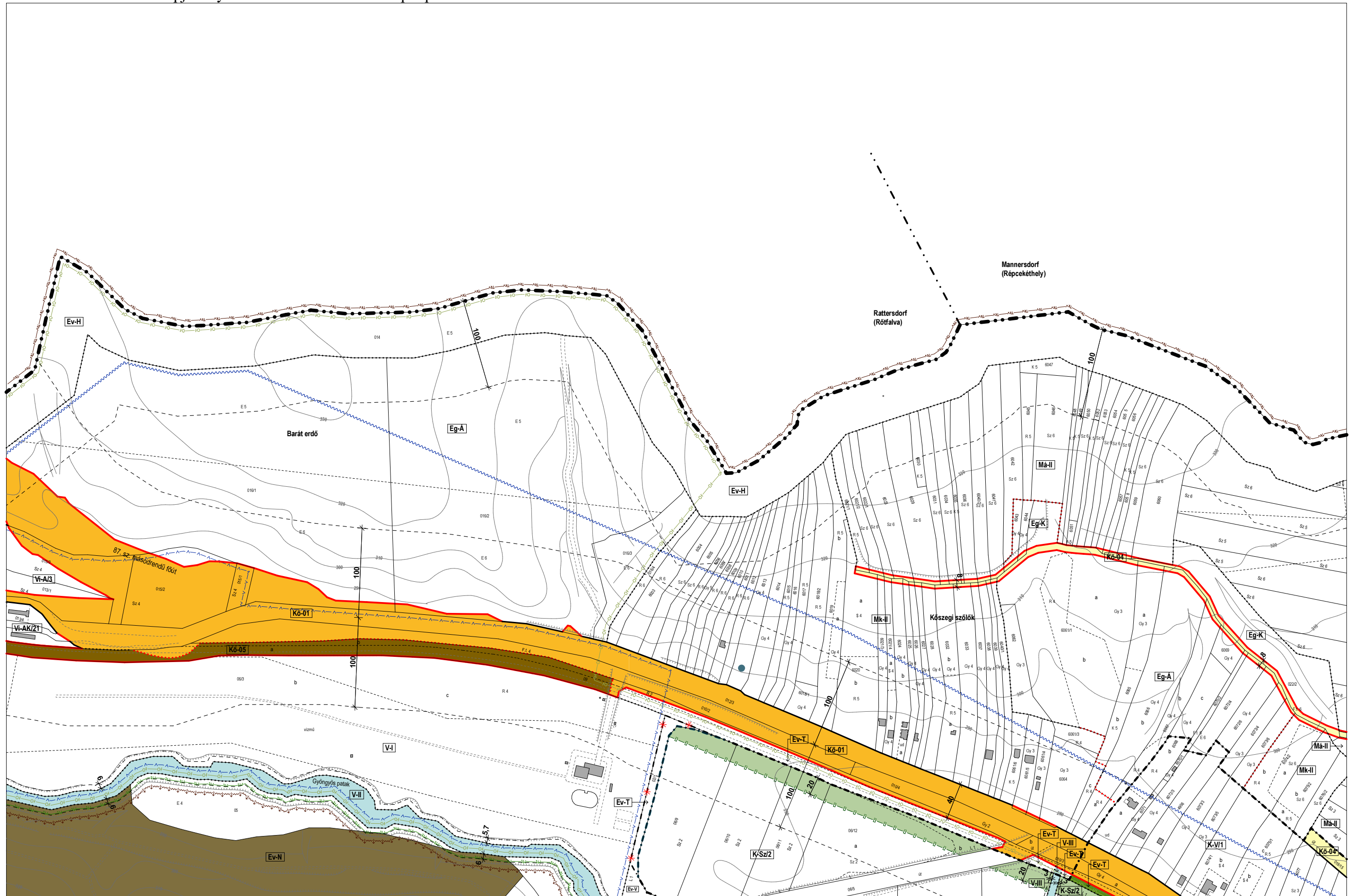
**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

**Básthly Béla s. k.**  
polgármester

**Dr. Zalán Gábor s. k.**  
jegyző

Az 1. melléklet 1. tervlapja helyébe a következő 1-es tervlap lép:





Az 1. melléklet 11. tervlapja helyébe a következő 11-es tervlap lép:





