

Telepítési tanulmányterv

Balogunyom 093/10 hrsz terület megosztását és beépítését elősegítő, a hatályos helyi építési szabályzat módosítását megalapozandó



Tervező:

AKCIÓTERV

Mérmőki Iroda Kft

9730 Kőszeg, Bechtold István u. 7.

Tel: +3670/41-30-431

Email: modulor.gergye@t-onilne.hu

2026. január 30.

Telepítési tanulmányterv

Balogunyom 093/10 hrsz terület megosztását és beépítését elősegítő, a hatályos helyi építési szabályzat módosítását megalapozandó

Előzmény.

A SZILASSY és TÜRK Kft (9771 Balogunyom, Zrínyi Ilona utca 25.), mint kérelmező telekalakítási engedély iránti kérelmet nyújtott be 2025-ben a Balogunyom 093/10 és 093/20 hrsz ingatlanok vonatkozásában. A telekalakítási javaslatot a Varga Geodézia Kft készítette el. A kérelmet a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda a 800056/4/2025. iktatószámú határozatában elutasította, mivel a 093/10 hrsz telekmélysége a 093/8 hrsz felől szélesebb homlokvonala szempontjából a telekalakítás előtt sem érte el a minimális 40 métert, a belőle 093/23 hrsz alatt kialakuló ingatlan telekmélysége a kialakuló 093/22 hrsz felőli homlokvonala szempontjából pedig tovább csökkent.

Az építész tervezésben Oregon Kft Gyöngyösfalu, Kossuth utca 16., Benkő János okl. építészmérnök É-18-0208 működik közre.

A fenti ellentmondás a telekalakítás és a hatályos HÉSZ telekalakításra vonatkozó előírásai között csak a helyi építési szabályzat módosításával oldható fel.

Hatályos településrendezési eszközök:

A hatályos településszerkezeti tervet a 37/2008. (VI. 30.) Kt. határozattal fogadták el és legutóbb a 44/2022.(VII.19.) Kt. határozattal módosították.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a tervezési területen Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (nyugati oldal) és falusias lakóterület a Zrínyi Ilona utca felőli oldalon megfelelően kijelölt és módosítást nem igényel.

Balogunyom Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 8/2008. (VII.3.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a község helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét.

MEGLÉVŐ TELEKMÉRETEK:

093/10 hrsz-ú terület: 3617 m²

093/20 hrsz-ú terület szabályozással érintett része: 7202 m²

KIALAKULÓ TELEKMÉRETEK:

093/10: 2047 m²

093/20 telek megmaradó telek területe: 8323 m²

magánút 1: 155 m²

magánút 2: 262 m²

magánút 3: 32 m²

MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK 93/10 hrsz ú telken:	KIALAKULÓ BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK 093/10 hrsz ú telken:	JAVASOLT BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK 093/10 telken:
Előkert: nincs épület Oldalkert: nincs épület Hátsókert: nincs épület Beépítettség: nincs épület 0 m ² Beépítési %: nincs épület 0 % Zöldfelületi arány: 77,74 % Építménymagasság: nincs épület	Előkert: 5,0 m Oldalkert: 7,71 m Hátsókert: 6,0 m Beépítettség: 530 m ² Beépítési %: 25,89 % Zöldfelületi arány: 58,52 % Építménymagasság: ~4,50 m	Elhelyezhető funkció: LF alapján Előkert: 0- 5,0 m Oldalkert:- Hátsókert: 6,0 m Maximális Beépítési %: 30 % Minimális Zöldfelületi arány: 50 % Építménymagasság: 3,5-4,5 m Beépítési mód: hézagosan zárt sorú Minimális telekszélesség 20m Legkisebb telekterület: 720 m ² Telekmélység csak egyik oldalról legyen értelmezhető

Telepítési tanulmányterv Balogunyom 093/10 hrsz megosztása és beépítése érdekében
Akcióterv Kft 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

3. melléklet a 22/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 8/2008. (VII. 3.) önkormányzati rendelethez

A falusias lakóterületre vonatkozó építési övezeti előírások

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W						
1.	Övezeti jel	Meglévő építési telek			Új építési telek			Beépítés szabályai													Egyéb előírások								
2.		szélessége min.(m)	mélysége min. (m)	minimális telekterület (m2)	szélessége min. (m)	mélysége min. (m)	minimális telekterület(m2)	Megengedett használat		Kíváncsen elhelyezhető	Nem helyezhető el	mértéke (%)	módja	előkert *(m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)	építmény magasság (m)		zöldfelület mértéke (%)	szántterület sűrűség	Kertés	Egyéb előírások, védelem, károsítás	Grphocsi elhelyezés						
3.								OTÉK	Rendeltetési egység								min.	max.											
4.								Lf-01	K								K	K						12,0	K, nem csökkenthető, vagy 40 m	-	lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény	Max. 2 lakóegység egy épületönként.	-
5.	Lf-02	K	K	K	K, nem csökkenthető	40,0	720,0			30	hézagosan "Z"	0-5	-	min. 6,0m	3,5	5,5	50	0,4	Min. 2 db grphocsi elhelyezése rendelkezési egységenként, saját telken belül. (A kertelés szabályai szerint) Telkenként max. egy közúti csatlakozás létesíthető.										
6.	Lf-03	telekalakítás nélkül nem beépíthető			16,0	40,0	720,0			30	ENY-i "O"	5,0	min. 6	min. 6,0m	3,5	5,0	50	0,4	max. 1,8 m magasság										

A helyi építési szabályzat 3. mellékletének módosítása szükséges az Lf-02 jelű építési övezeti előírás esetében, ahol az új telek kialakítása esetében a minimális telekmélység eltörlése, vagy 20 m-ben való megadása szükséges. A Gk-01 jelű építési övezet nem határoz meg új telekosztás esetén minimális telekmélységet, így azt nem kell módosítani.

MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK a 093/20 hrsz ú telken építési engedély alapján:	KIALAKULÓ BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK 093/20 hrsz ú telken építési engedély alapján:	JAVASOLT BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK 093/20 telken:
Előkert: 5,0 m Oldalkert:6,0 m Hátsókert:6,0 m Beépítettség:3427,08 Beépítési %:47,58% Zöldfelületi arány:20,02 % Építménymagasság: 7,44 m és 8,22 m	Előkert: 5,0 m Oldalkert:6,0 m Hátsókert:6,0 m Beépítettség:3427,08 Beépítési %:41,17% Zöldfelületi arány:26,46 % Építménymagasság: 7,44 m és 8,22 m	Elhelyezhető funkció: GK alapján Előkert: 5,0 m Oldalkert:6,0 m Hátsókert:6,0 m Maximális Beépítési %:50 % Minimális Zöldfelületi arány:20 % Építménymagasság:9,0 m Beépítési mód: szabadonálló

Telepítési tanulmányterv Balogunyom 093/10 hrsz megosztása és beépítése érdekében
Akcióterv Kft 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

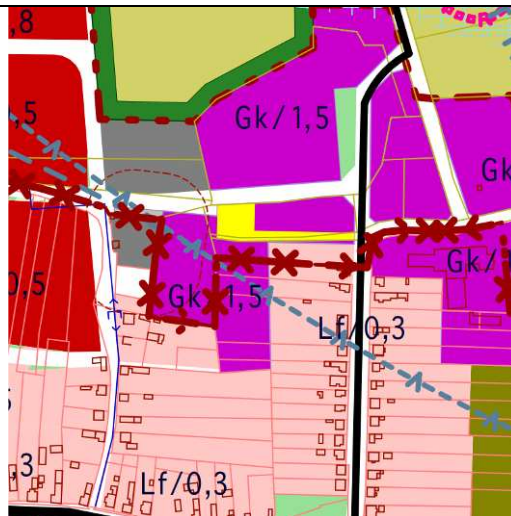
7. melléklet a 22/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

7. melléklet a 8/2008. (VII. 3.) önkormányzati rendelethez

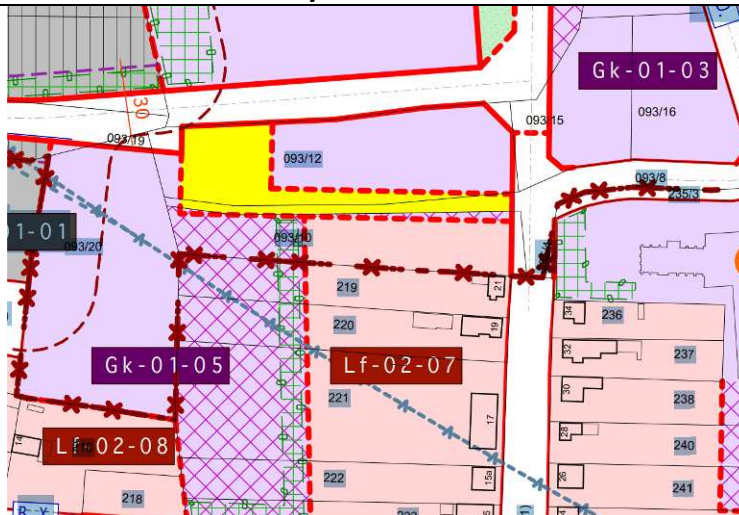
A gazdasági területre vonatkozó építési övezeti előírások

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	
1.	Övezeti jel	Meglévő építéshelyek			Új építéshelyek			Beépítés szabályai														Egyéb előírások		
2.		szélessége (m)	mélysége (m)	minimális telekterület(m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	minimális telekterület(m ²)	Megengedett használat		Kivételként elhelyezhető	Nem helyezhető el	mértéke (%)	módja	előírt (m)	oldalkert (m)	hátsókert (m)	építmény magasság (m)		zöldfelület mértéke (%)	szintterület sűrűség	Kerítés	Védelem, kikötés	Gépkocsi	
3.								OTÉK	Rendeltetési egység								min.	max.						
4.	Gk-01	A telket érintő úthálózat-és telekalakítás nélkül nem beépíthető			-	-	1500,0	mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb köznevelési épület		-	parkolóház, üzemenyagtoló, sportépítmény, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület	az üzemenyag, PB-gáz, fűtőolaj és petroleum nagykereskedeleme	60	K, új építés esetén "SZ"	K, új építés esetén 5,0	K, új építés esetén 6,0 m	K, új építés esetén 6,0 m	-	9, toronyszéri építmények esetén a beépíthető terület max. 10 %-ig 12,5 m.	20	1,0	-	A szomszédos lakóterület zavaró tevékenység nem végezhető.	A gépkocsikat 100%-ban saját telken belül kell elhelyezni.

Hatályos településszerkezeti terv



Hatályos és változatlanul maradó szabályozási terv



Fényképes dokumentáció:







A tervezési terület és környezetének fényképei (2026. január)

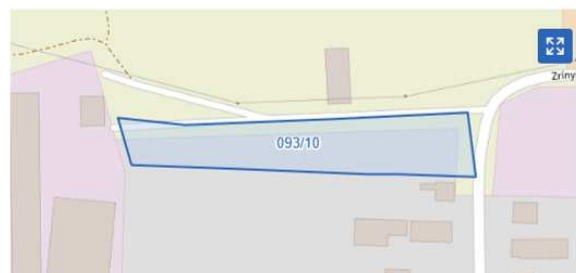
Örökségvédelmi érintettség:

A Balogunyom 093/10 hrsz ingatlant műemlék, műemlék műemléki környezete, világörökség és világörökség várományos terület nem érinti.

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért 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
Balogunyom	093/10	
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)

Településképi érintettség

Balogunyom Község Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2019. (VI.13.) önkormányzati rendelete Balogunyom község településképiének védelméről alapján a 093/10 hrsz ingatlant nyugatról a „gazdasági terület rész”, a Zrínyi Ilona utca felől „történelmi kialakult településrész” érinti.

TELEPÜLÉSKARAKTERI ELEMÉK	
Történelmi kialakult településrész	
Kialakult településrész	
Tevezett terület	
Gazdasági terület	
Tervezett gazdasági terület	
Természeti érték	



TKR 2. melléklet részlete

„12. Településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, kialakult településrész területére vonatkozó településképi követelmények

- 13.§** (1) Az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait az egyes területfelhasználási egységekben hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani.
- (2) A területen csak egyedi telkeken létesíthető kerítés, a kialakult állapothoz illeszkedő anyaghasználat, színhasználattal, a jellemző lábazat-kerítés mező arányok megtartásával.
- (3) Az (2) bekezdésben megengedett kerítés közterület felőli szakasza fő szabályként a telekhatáron, kialakult fésűs beépítés esetén a meglévőkhöz hasonlóan az előkert első 5,0 méteres sávjában létesíthető.

- (4) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény utcai homlokzaton közterületről látható módon nem létesíthető.
- (5) Épület közterületről látható homlokzatán vezeték (kábel, gáz- és egyéb csővezeték) nem vezethető látható módon, a falsíkon kívül.
- (6) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (7) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet.
- (8) A (7) bekezdés előírásaitól kertészeti munkarészt tartalmazó Közterület alakítási terv alapján lehet csak eltérni.
- (9) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (10) A területen nagyfeszültségű elektromos vezeték légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (11) A közterületek utcabútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során elsősorban természetes anyagokat ajánlott alkalmazni (kő, tégl, fa), de elfogadott Közterület alakítási terv alapján kortárs anyagok, szerkezetek használata is megengedett.

13. Egyedi építészeti követelmények a településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, kialakult településrész területére

- 14.§** (1) A közterület felőli homlokzat(okon) felé gépkocsi tároló kapu az előkert közterület felőli 2,0 méteres sávjában nem létesíthető.
- (2) Új építésű épület esetén a homlokzatokon külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.
 - (3) Gerendaház, faház, vagy deszka borítású épület a területen nem létesíthető.
 - (4) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
 - (5) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.
 - (6) Gázmérő, vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán és a kerítés közterület felőli oldalán nem helyezhető el.

- 1. A településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, kialakulóban lévő kertvárosias településrész területére vonatkozó településképi követelmények

- 15.§** (1) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény utcai homlokzaton, vagy közterületről látható módon nem létesíthető.
- (2) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges, a homlokzati hossz legfeljebb 1/3-ának mértékéig.
 - (3) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet.
 - (4) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.

16. A településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, gazdasági területek, területére vonatkozó településképi követelmények

17.§ Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet.

17. A településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, kialakuló gazdasági területek területére vonatkozó településképi követelmények

18.§ (1) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet.

(2) A kialakuló ipari területek beépítése előtt a településképi karakter és az úthálózatot kísérő növénypopuláció meghatározására, valamint a közterületek felőli látvány alakítása érdekében a célmegvalósító és az önkormányzat településrendezési szerződést keretében tervet kell készíttetni.”

A tervezett beépítés megfelel a településképvédelmi rendelet előírásainak.

Természetvédelem

A tervezési területet országos, vagy helyi természetvédelem, ökológiai hálózat övezetei, a NATURA 2000 terület övezeti nem érintik. A 093/10 hrsz-tól keletre az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete található keletebbre, a Sorok-Perint jobb partján.



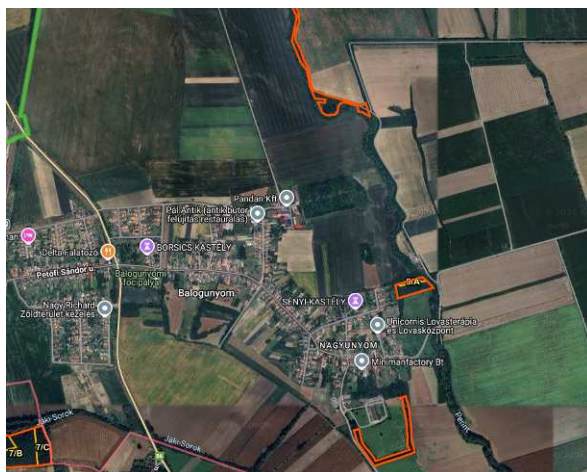
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete a Balogunyom 093/10 hrsz környezetében
<https://natura.2000.hu/hu/map>

Mezőgazdasági területi érintettség

A 093/10 hrsz ingatlan jelenleg kivett major megnevezésű külterületi ingatlan. A területet északról út határolja, délről falusias lakóterületek, amelyek beépültek, nyugatról gazdasági telephely, amely szintén beépült.

Erdőterület érintettsége

A Balogunyom 093/10 hrsz környezetében üzemtervezett erdőterület nem található. Az üzemtervezett erdők a belterülettől keletebbre, a Sorok-Perint mentén helyezkednek el.



Mobilos erdőtérképek szerinti erdőnyilvántartása
(<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

Közműellátás:

A tervezési terület teljes közműellátással rendelkezik, amely az északról határoló út mentén a 093/8 hrsz út területen kiépült vízellátást, gázellátást, a 093/12 hrsz-en haladó villamosenergia ellátást, a 235/1 hrsz Zrínyi Ilona utcában megvalósult: elektomos energia ellátást, vízellátást, gázellátást, szennyvíz-elvezetést, nyílt árkos csapadékvíz elvezetést, a hírközlést jelenti.

A csapadékvizek befogadója a Sorok-Perint, állami kezelésben lévő vízfolyás.



A 093/10 hrsz környezetének közműellátása (ekozmu.hu)

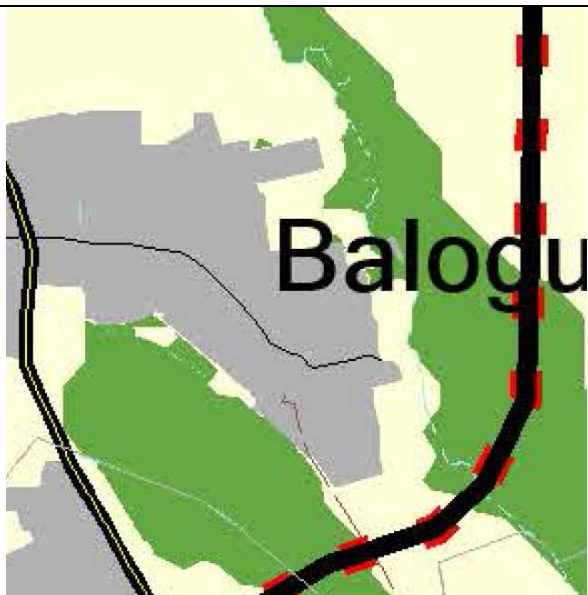
Közlekedés:

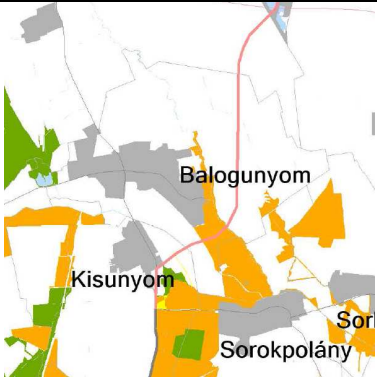
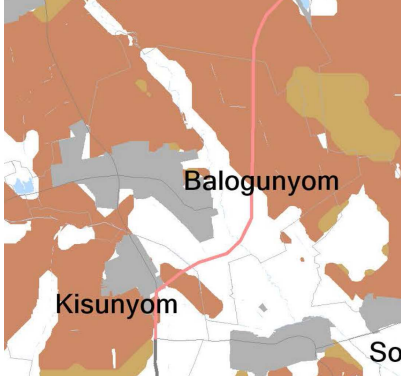
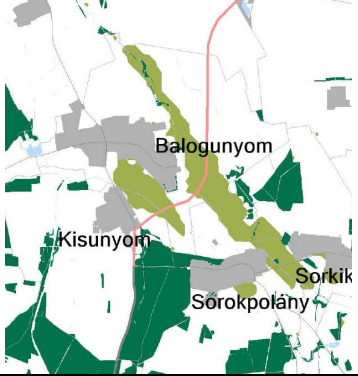
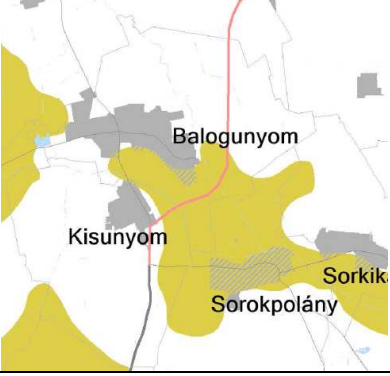
A kialakuló telkek megközelítése a 093/8 hrsz (kivett, saját használatú út), a 235/1 hrsz Zrínyi Ilona utca (kivett közterület) és a kialakuló 093/21, 093/22, 093/24 hrsz közforgalom elől el nem zárt magánutak által biztosított lesz. A hatályos szabályozási terv szerinti útszabályozásokat a tervezet figyelembe veszi, azok módosítás nem volt feladat. A tervezett változás állami kezelésben lévő vagy önkormányzati kezelésben lévő közutat nem érint.

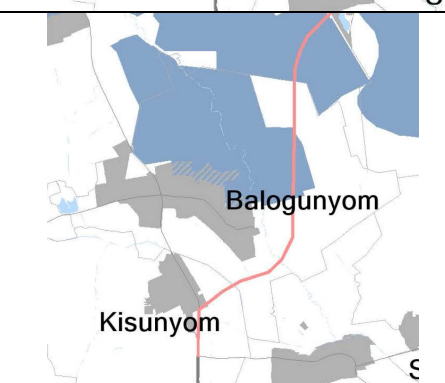
Hidrogeológiai védőidom

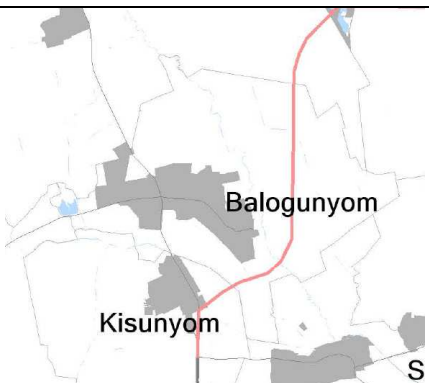
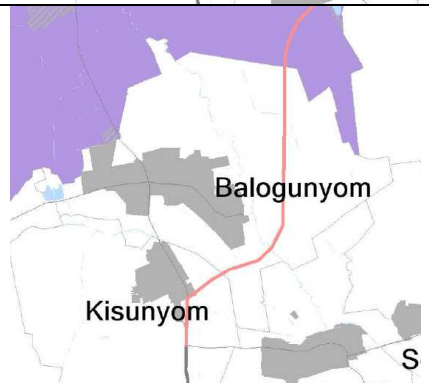
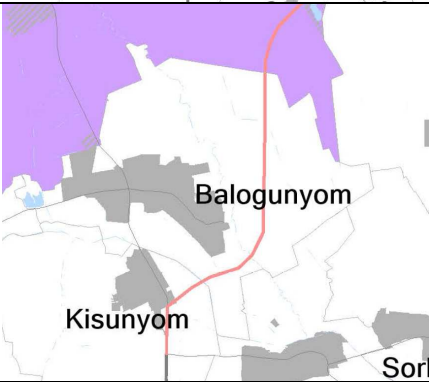
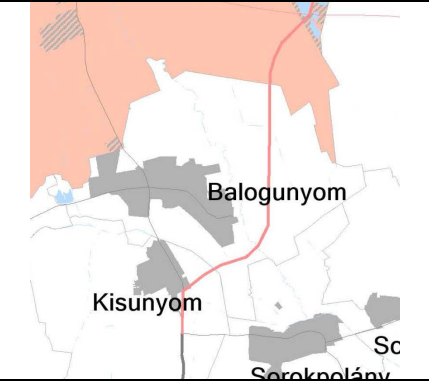
A Balogunyom 093/10 hrsz területet érinti a hidrogeológiai védőidom „B” zónája a 123/1997.(VII.18.) korm. rendelet 5. melléklete szerint a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások megtartásával.

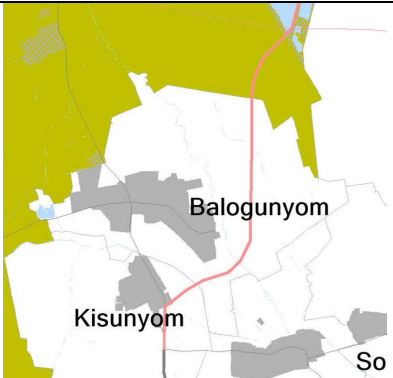
Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett lakóterület kialakítása esetén:

Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Térségi szerkezeti terv		Települési térségként érinti a tervezési területet. A tervezett Lf2 jelű falusias építési övezeti előírás változása megfelel a térségi övezet előírásainak.	

Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai övezetei	hálózat	A tervezési területet nem érinti.	
Kiváló adottságú övezete	termőhelyi szántók	A tervezési területet nem érinti.	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem érinti.	
Erdők övezete		Nem érinti.	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	javasolt	Nem érinti.	
Tájképvédelmi övezete	terület	Nem érinti.	

Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti, a tervezett Lf2 jelű falusias építési övezeti előírás változása megfelel a térségi övezet előírásainak.	
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	

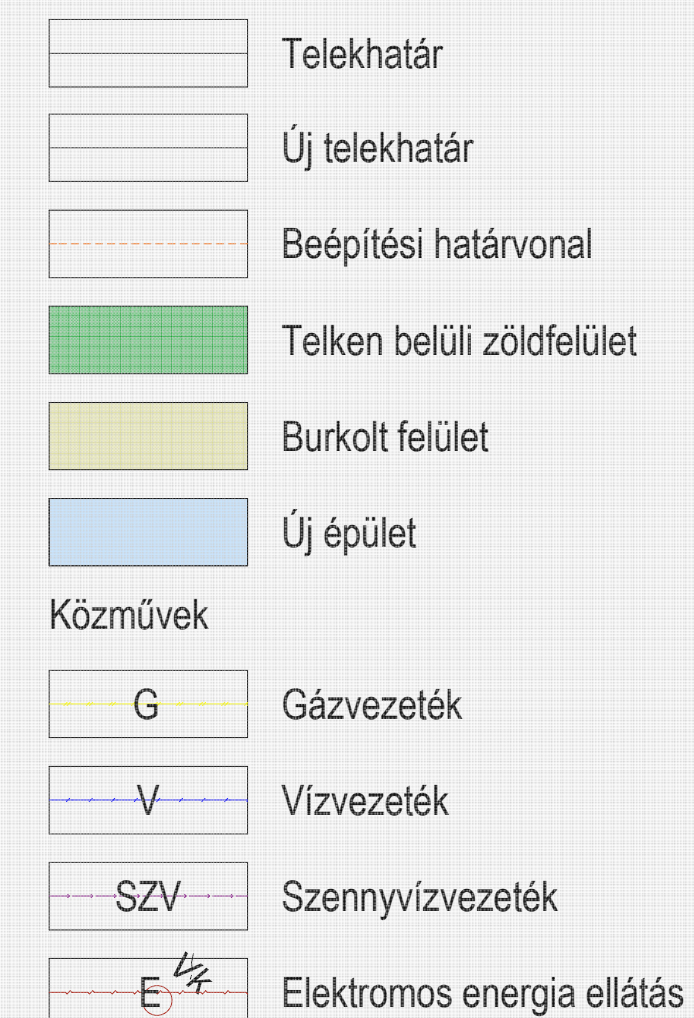
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Vízterelési fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	

Kőszeg, 2026. január 30.



Gergye Péter

TT/1 18-0204



JAVASOLT BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK 093/20 telken:
Elhelyezhetőség funkció: LF alapjain
Előírtok: 0-5,0 m
Oldalként: 6,0 m
Hátsóként: 6,0 m
Maximális Beépítési %: 30 %
Minimális Zöldfelület arány: 50 %
Építelménymagasság: 3,5-4,5 m
Beépítési mód: házazogasan zártkörű
Minimális telírtkészség: 20m
Legkisebb telekterület: 720 m²
Telektelvények csak egyk oldálról legyen értelmezhet

JAVASOLT BEÉPÍTÉSI MUTATÓSZÁMOK 093/20 telken:
Elhelyezhetőség funkció: GK alapjain
Előírtok: 6,0 m
Oldalként: 6,0 m
Hátsóként: 6,0 m
Maximális Beépítési %: 30 %
Minimális Zöldfelület arány: 50 %
Építelménymagasság: 9,0 m
Beépítési mód: szabadonálló

OREGON KFT. GYÖNGÖSFALU, KOSSUTH U. 16. tel: 06-70-360-15-19 e-mail: oregon.janos@yahoo.com	
BERUHÁZÁS MEGNEVEZÉSE BERUHÁZÁS CÍME	LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSE BALOGUNYOM hrs.: 093/10
ÉPÍTETŐ:	Szilassy és Türk Kft. 9771 Balogunyom Zrínyi Ilona u. 25
DOKUMENTÁCIÓ:	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TELEPÜLÉSMÉRNÖK	GERGYE PÉTER Vezető tervező TT/1 18-0204/2026
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:	BENKŐ JÁNOS Okl. Építésmérnök É-18-0208
RAJZ:	HELYSZÍNRAJZ
DÁTUM:	2026.01
RAJZ SZÁM:	É-0
LEPTÉK:	M = 1: 5000