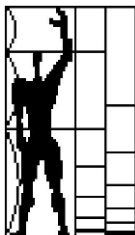


Telepítési tanulmányterv

Uraiújfalu 0289 hrsz területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület modernizálását és átépítését megalapozandó a településrendezési eszközök módosításához, hiányzó építési övezeti előírás megalkotásával



Tervező:



MODULOR

Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244

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

2026. február 16.

Telepítési tanulmányterv

Uraiújfalu 0289 hrsz területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület modernizálását és átépítését megalapozandó a településrendezési eszközök módosításhoz, hiányzó építési övezeti előírás megalkotásával

Előzmény

Az Építtető megbízást adott az Uraiújfalu külterületén lévő 0298 helyrajzi számú ingatlan vizsgálatára gabonaszárító, -tisztító és -tároló technológiák elhelyezése létrehozása céljából, illetve ezzel összefüggésben a hatályos településrendezési eszközök módosítására.

A tervezett tevékenységgel érintett ingatlan övezeti besorolása jelenleg Gk– kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.

Hatályos településrendezési eszközök:

Uraiújfalu község Településszerkezeti terve /DIAMANT Kft./ a 184/2005. (XI.30.) sz. határozattal került elfogadásra, amit a 133/2011. (IX.29.), a 74/2013.(II.28.) a 3/2016. (II.11.) és 29/2018.(IV.26.) számú határozatok módosítottak.

Uraiújfalu község Helyi építési Szabályzatról szóló rendelete / DIAMANT Kft / a 18/2005. (XII.1.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra, amelyet a 10/2011. (IX.30.), a 4/2013. (III.01.), a 9/2013.(V.09.), az 1/2016.(II.11.), a 11/2016. (IX.30.) és a 4/2018. (IV.27.) számon módosítottak.

Tervezett beruházás, telephely rekonstrukció ismertetése:

Az ingatlanon a Sárvári Mg. Zrt. partnercége segítségével a telephelyi kapacitás megduplázását tervezi. A cég az ingatlanon nagy léptékű fejlesztést szeretne megvalósítani, amivel a XXI. századi mezőgazdasági üzemi körülményeket megteremtve tud a piacon előnyre szert tenni. A technológiai tervezéshez a **Mérnök-Mátrix Zrt.** (9022 Győr, Árpád u. 93. 5. emelet) tervezőirodát vonta be, aki elkészítette a megvalósíthatósági tanulmányt.

A tervezett fejlesztések a mostaninál nagyobb üzembiztonságot és vagyonbiztonságot jelentene a modern berendezések telepítésével, továbbá megújuló alkalmazásával a földgáz áráról való függetlenedésével a cég stabilitását tudja biztosítani. Az ingatlan jelenleg is

beépített, változó korú és korszerűségű technológiákkal és épületekkel, és most is mezőgazdasági üzemként funkcionál (magtárak, szárító és tisztító berendezések, stb. és ezeket kiszolgáló épületek, építmények). Az ingatlan a tulajdoni lapja szerint kivett major teljes területével.

A telephelyre 10 ezer tonna kapacitású, rossz állapotban lévő magtár és üzemén kívüli, leromlott állapotú szárító-tisztító berendezések elbontása tervezett. A beszállítás tekintetében a Megrendelő egyre nagyobb hangsúlyt fektet a modern gabona szállító teherautók alkalmazására a meglévő traktorokkal történő beszállítás mellé/helyett (elhaladási zaj a vonatkozó irányelvek 10-15 dBA-val alacsonyabb).

A telepre beszállított áru hídmérlegen való mérést követően egy-egy nyitott-fedett előtároló térbe épített garatba kerül attól függően, hogy milyen gabonát szállít a telephelyre a jármű. A Megrendelő és partnere cége segítségével két külön tárolási metodikát kíván meghatározni: egyrészt a szárítással és tisztítással történő terménytárolást, másrészt a szárítás nélküli tisztítással történő terménytárolást.

A szárítós technológia elő- és utótisztítást biztosít. Az előtisztító és az utótisztító egy-egy univerzális síkrosta. Az alternatív hőenergia ellátású terményszárító szívott légáramú, átfolyó rendszerű, stabil kivitelű, oszlopos felépítésű, folyamatos, de szakaszos üzemű modern berendezés. A technológiai utak kiválasztásánál lehetőség van a gabonatisztításra, szárításra, betárolásra. Közvetlenül betárolni csak egy tisztítóval, azaz a síkrostás utótisztítóval lehetséges. A technológiai útváltók segítségével lehetőség van a szárító felfűtési időtartama alatt arra, hogy a hűtőzónából közvetlenül vissza lehessen forgatni a toronyba betárolt nedves terményt. 30 ezer tonna össz befogadóképességű 8 toronysilóból álló tároló kapacitás mellé 1 db tranzit (lefejtő-) siló tervezett.

A szárító nélküli technológia egy univerzális síkrostás tisztítóval rendelkezik, ahonnan 20 ezer tonna össz befogadóképességű 8 toronysilóból álló tároló tartozik, ami mellé szintén 1 db tranzit (lefejtő-) siló tervezett.

A tárgyi fejlesztéshez építési engedélyezési eljárások lesznek szükségesek, ami miatt Megrendelőnk számára fokozott jelentőséggel bír az övezet Helyi Építési Szabályzattal való rendezése, a HÉSZ módosítása.

Új beépítés

A telephelyen jelen fázisban csak és kizárólag gabona technológiai berendezések megépítése tervezett. Az új építés szerkezetei 3 funkcionális egységre oszthatóak: terményszállítás, terménykezelés és terménytárolás.

A terményszállítás során szín jellegű, acél tartószerkezetű trapézlemez fedésű épületben történő előtárolással kerül a garatba a termény. Innen jut a serleges felvonókhoz a szállított

anyag, ahonnan surrantó csövekkel, rédlerekkel, szállítószalagokkal kerül a gabona kezelésre és tárolásra. A kitárolás segédeszköze a tranzitsiló, ami egy áthajtós kialakítású, hullámlemez oldalfalú siló, ami horganyzott acél tartószerkezetű lábai között álló járművekbe tudja tölteni a terményt.

Terménykezelés során mind a két tervezett rendszer tartalmaz tisztítást, amihez földszinten monolit vasbeton kamrákat hozunk létre, ahol törtszemet és nem hasznosítható egyéb anyagot gyűjtük, az acél tartószerkezetű, burkolt félnyeregvetős felépítményben pedig a tisztító gép, illetve tisztító gépek kapnak helyet. A nagyobb tároló kapacitású, délebbre tervezett telephelyen alternatív hőenergia ellátású terményszárító tervezett, ami egy horganyzott acéllemezekből és idomacélokból készült toronyszerű berendezés.

A silók monolit vasbeton alapozással ellátott toronyépületek, palástjaik csavarozott lemezekből és U alakú profilokból, „merevítőkből” áll, amelyeket a fallemezekhez csavaroznak és egyenletesen osztanak el a siló körül. A lemezek hidegen formázott hullámlemezek, amelyeket horganyzott fémtekercsekből gyártanak.

Beépítési előírások: szabadon álló

Övezeti besorolás: Gkszm

Telek területe: 67 423 m²

Telekalakítás tervezett, hogy a két szigetszerűen üzemelő, egymástól független terménytároló telep jogilag is rendezett módon tudjon működni a partnercég segítségével, így együtt egy regionális központot alkotva. A telekalakítás már a szabályozásnak megfelelően tervezett. Új telekméretek közel ugyanakkorák lennének: északi telekrészen 34 793 m², míg a déli telekrészen 32 650 m².



Hatályos HÉSZ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetének előírása – szabályozási terv szerint Gkszm jelű építési övezetet a HÉSZ nem tartalmaz:

4.§ (2) bek.

„c.) gazdasági terület

c1.) kereskedelmi-szolgáltató terület	jele:	Gksz 1
c.2.) kereskedelmi-szolgáltató terület	jele:	Gksz 2
c.3.) kereskedelmi-szolgáltató terület	jele:	Gksz 3
c.4.) kereskedelmi-szolgáltató terület	jele:	Gksz 4
c.5.) kereskedelmi-szolgáltató mezőgazdasági terület	jele:	Gksz 5”

A 0289 hrsz telephely megosztása után a tervezett északi telekre vetített beépítési mutatók változása:

	Meglévő beépítettség	Tervezett beépítettség	Javasolt HÉSZ előírás
Telekméret:	34.793 m ²	34.793 m ²	
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
beépítettség mértéke	27,45 %	30,95 %	40 %
beépítés alapterülete	9.550 m ²	10.768 m ²	
Burkolt felület	24.015 m ²	13.355 m ²	
legkisebb zöldfelület mértéke	30,9 %	30,82 %	20 %
legnagyobb építménymagasság	4,5-7,5 m és tárolók esetén ~12 m	20,29 m	30 m
Legkisebb telekméret	-	-	5000 m ²
előkert	6,5 m	5 m	5 m
oldalkert	2,5 m	kialakult, átépítés esetén 6 m	6 m
hátsókert	2,5 m	kialakult, átépítés esetén 6 m	6 m

A 0289 hrsz megosztása után a tervezett déli telekre beépítési mutatók változása:

	Meglévő beépítettség	Tervezett beépítettség	Javasolt HÉSz előírás
Telekméret:	32.650 m ²	32.650 m ²	
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
beépítettség mértéke	30,82 %	26,61 %	40 %
beépítés alapterülete	10.062 m ²	8688 m ²	
Burkolt felület	24.015 m ²	9.233 m ²	
legkisebb zöldfelület mértéke	26,44 %	45,14 %	20 %
legnagyobb építménymagasság	4,5-7,5 m és tárolók esetén ~12 m	20,29 m	30 m
Legkisebb telekméret	-	-	5.000 m ²
előkert	7,5 m	5 m	5 m
oldalkert	4 m	kialakult, átépítés esetén 6 m	6 m
hátsókert	4,1 m	kialakult, átépítés esetén 6 m	6 m

A településszerkezeti terv a területfelhasználás tekintetében nem változik:

A hatályos településszerkezeti terven és szabályozási terv szerinti Gkszm területfelhasználás változatlanul marad. A településszerkezeti terven a téradatok alapján a térségi övezetek lehatárolása jelölésre ekrül.

Javasolt Gkszm jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület előírása

A szabályozási előírások

elkészítését követően új telekosztás történt a területen, amit a szabályozási terv nem követett le, jelenleg a beépítésre szánt övezeti terület mérete nem egyezik a tulajdoni lap szerinti „kivett major” területtel, ami miatt a terv vizsgálata szükséges.

A HÉSZ új 4.§ (2) bekezdése kiegészül:

c.6.) kereskedelmi-szolgáltató mezőgazdasági terület

jele: Gkszm.”

A HÉSZ új 20/A.§ beiktatásával:

„(1) **Gkszm-SZ-40-30-5000** jelű építési övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály előírásai szerinti építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód

(3) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 5000 m²-nél.

(4) A területen megengedett építési használat határértékei:

a.) megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %

b.) megengedett legnagyobb építménymagasság: 30 m

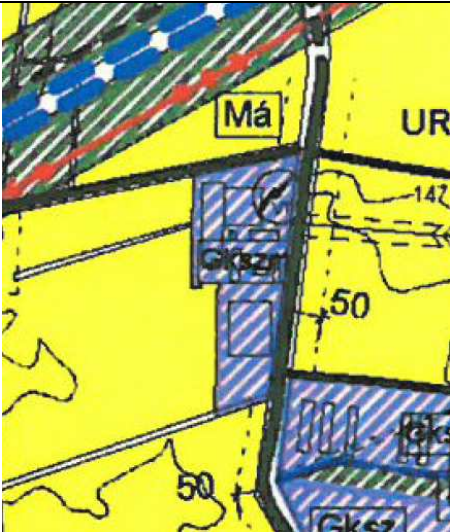
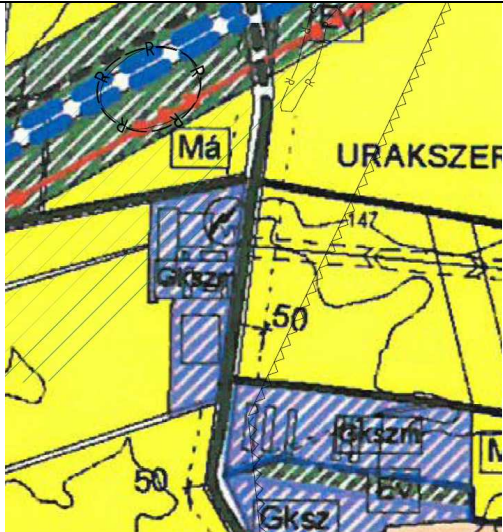
c.) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke: 20%

d) előkert minimum 5 m

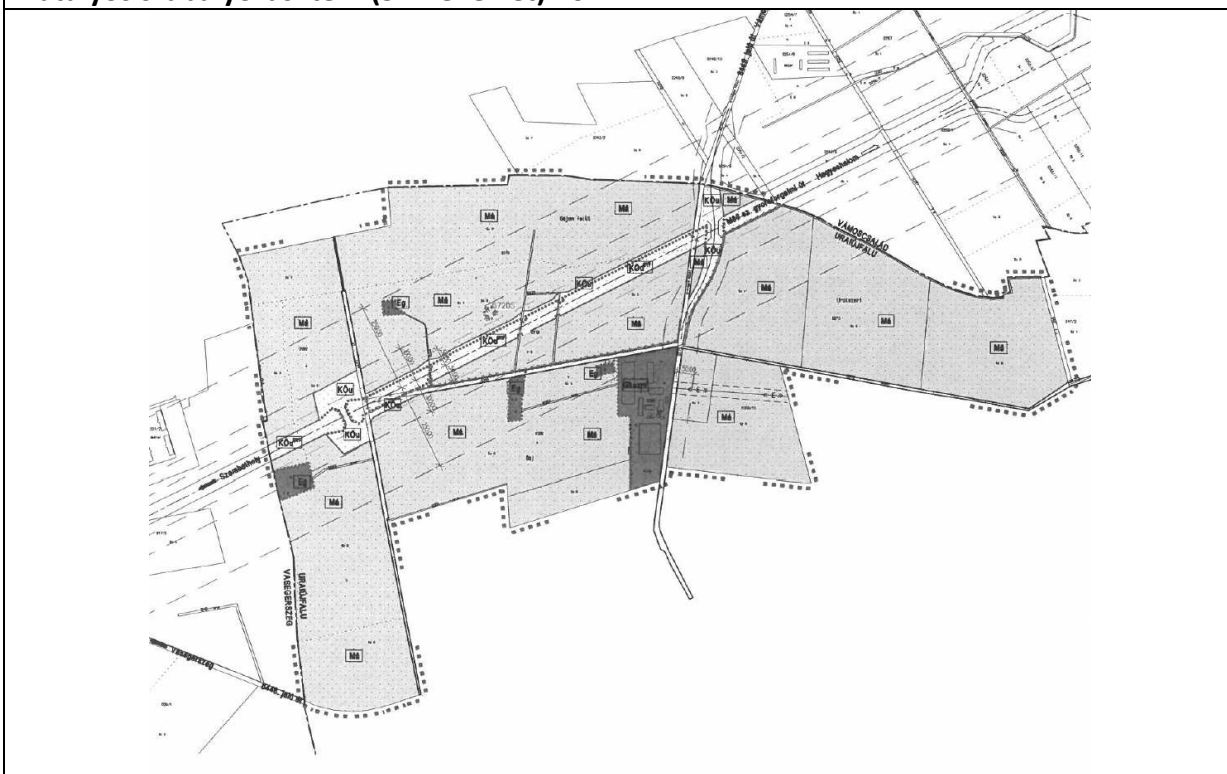
e) oldalkeret: minimum. 6 m

f) hátsókeret: kialakult vagy minimum 6 m.”

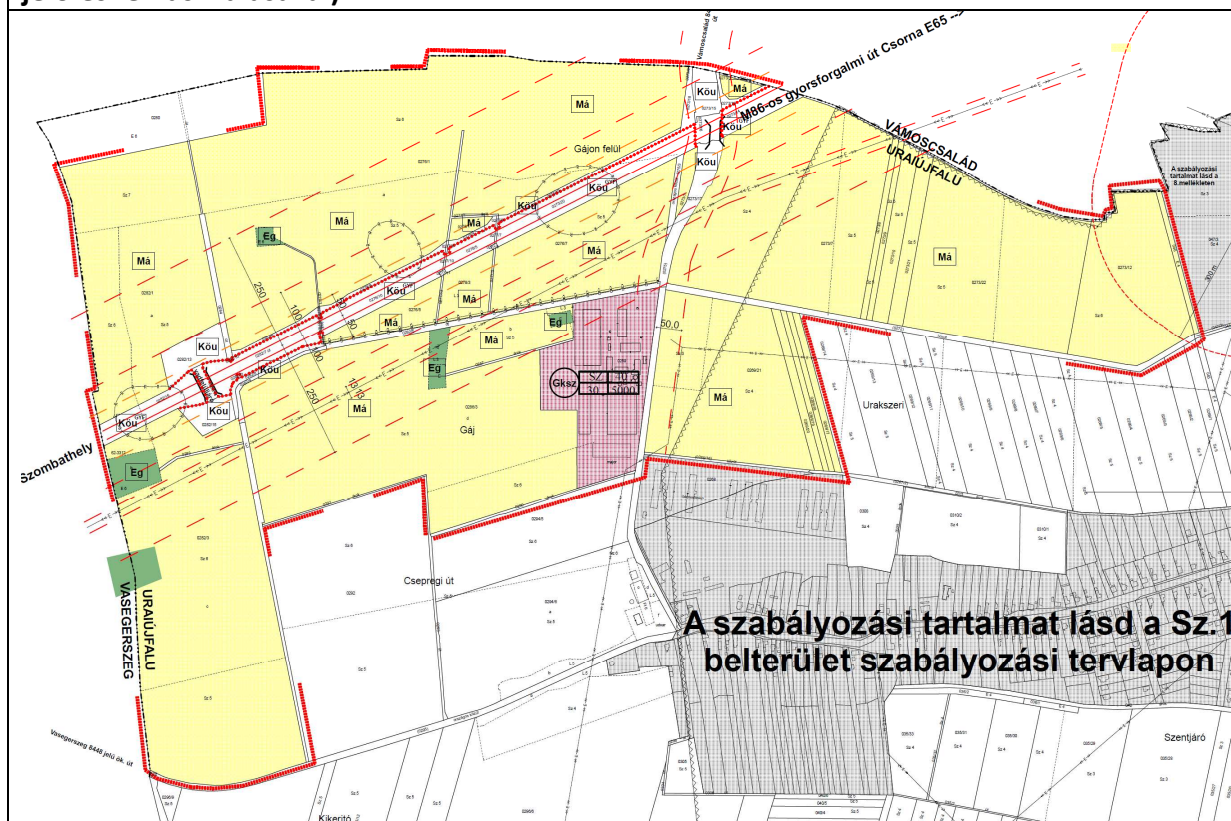
A hatályos szabályozási terveken további a 0289 hrsz-tól eltérően szabályozott, de Gkszm jelű építési övezetek is vannak, amelyekhez pl. tartozik építési övezeti jelkulcs is (0268 és 522/3 hrsz), illetve a 04/9 hrsz Köröstelep esetében nincsen építési övezeti jelkulcs sem, és nem található szabályozási tervlap sem.

Hatályos településszerkezeti terv	Javasolt településszerkezeti terv (Vas vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek jelölésével)
	

Hatályos szabályozási terv (5. melléklet) 2011.



Javasol, módosított HÉSZ 5. melléklet (új állami alapadat, téradatok, új építési övezeti jelölés felhasználásával)



Fényképes dokumentáció:





A 0289 hrsz tervezési terület és környezetének fényképei (2026. február)

Örökségvédelmi érintettség:

A Uraiújfalu 0289 hrsz ingatlanok műemlék, műemlék műemléki környezetet, világörökség és világörökség várományos területet nem érintenek.

 VÉDETT INGATLANOK LEKÉRDEZÉSE

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)
Uraiújfalu

Helyrajzi szám
0289

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

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

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

Településképi érintettség

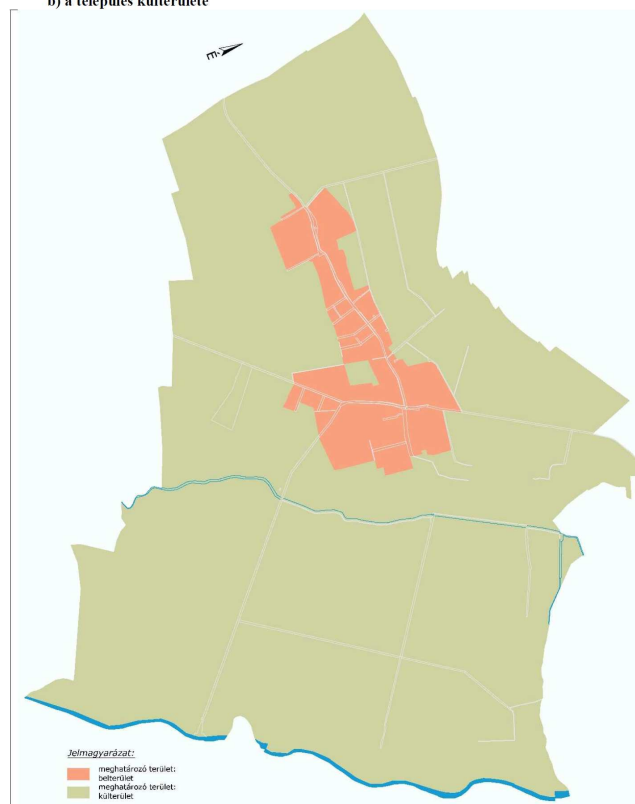
A 2018-ban elkészített és a 5/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendelet hatályos Uraiújfaluban.

A településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet 1. melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó településrészek lehatárolását. A 0289 hrsz terület „meghatározó terület külterület” településrészbe tartoznak.

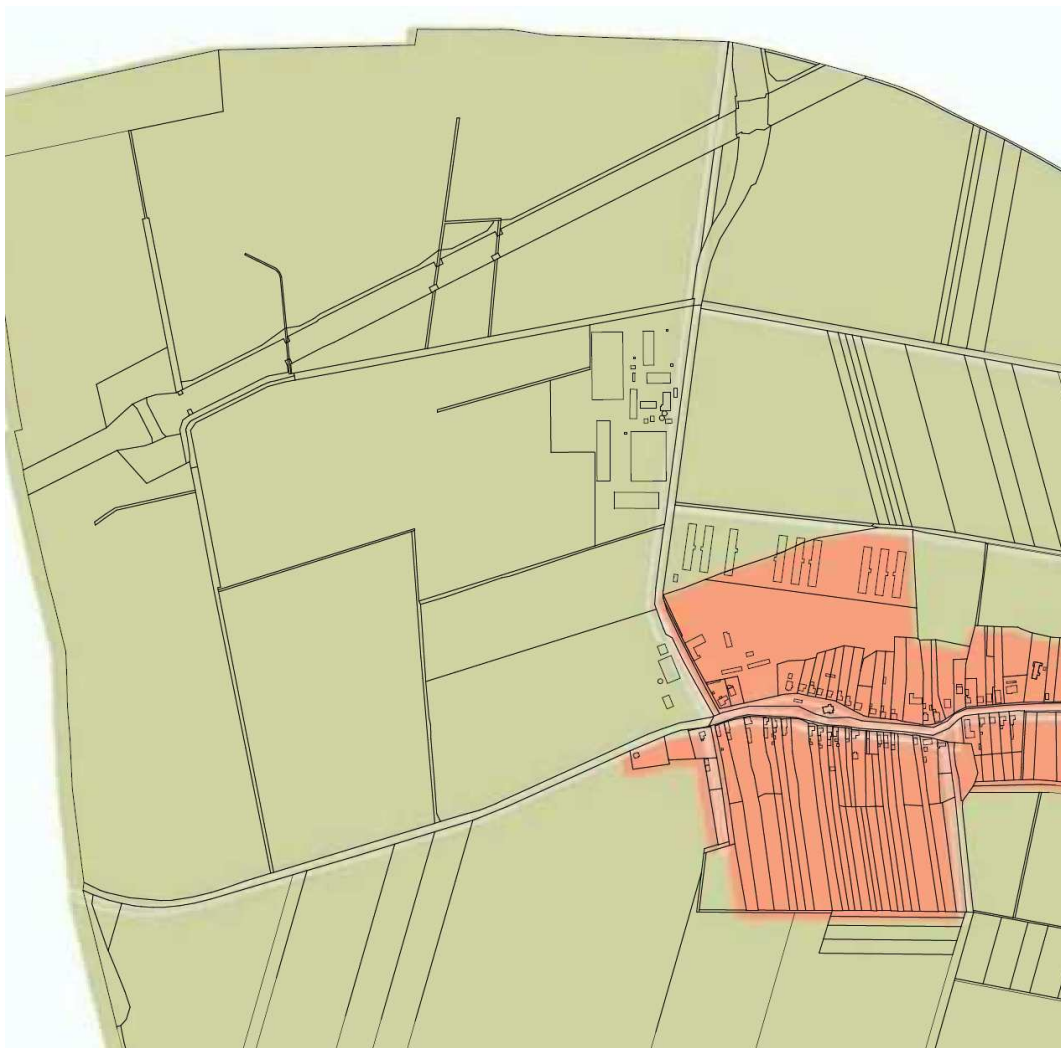
A meghatározó településrészek településképi követelményeit a településképvédelmi rendelet tartalmazza.

1. melléklet a 4/2018.(IX.21) önkormányzati rendelethez

A településképi tájkép - meghatározó területeinek lehatárolása
Uraiújfalu Község teljes közigazgatási területének településképi meghatározó területei:
a) a település belterülete
b) a település külterülete



**A településképvédelméről szóló 5/2018. (IX.21.)
önkormányzati rendelet 1. melléklete**



A településképi szempontból meghatározó területek és az állami alapadat összevetése

„12. § A településképi szempontból meghatározó külterületen fás növényzet ültetése esetén – környezetvédelmi, tájképvédelmi és látványvédelmi érdekek miatt elsősorban a tájban honos fa és cserjefajok ültethetők.”

„14. § (1) Az 1.melléklet b) pontjában meghatározott, a település településképi szempontból meghatározó külterületén a településképi védelme érdekében építési tevékenység az alábbi előírások szerint végezhető:

a.) új épületek építésénél a meglevő környezethez és a terepviszonyokhoz az építészeti kialakítással illeszkedni kell

b.) Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait követve alakítható ki.

c.) Az épületek külső megjelenésében a feltűnő, tájidegen építési elemek, a mesterkéltségek, rikító színek (pl. kék, lila, neonszín) és a fekete szín nem alkalmazhatók.

d.) A homlokzatokon (falburkolat, tető) olyan színárnyalatok alkalmazhatók, amelyek a hagyományos építőanyagok (cserép, fa, egyéb természetes anyagok) színeire jellemzők.

e.) A létesítményeknek, építményeknek harmonikusan kell a környezetbe illeszkedniük, kiegészítve, eltüntetve a hiányosságokat, a környezetüket nem változtathatják meg.”

Terménykezelés során monolit vasbeton kamrákat hozunk létre, az acél tartószerkezetű, burkolt félnyeregvetős felépítményben pedig a tisztító gép, illetve tisztító gépek kapnak helyet. A nagyobb tároló kapacitású terményszárító horganyzott acéllemezekből és idomacélokból készült toronyszerű berendezés. A silók monolit vasbeton alapozással ellátott toronyépületek, palástjaik csavarozott lemezekből és U alakú profilokból, „merevítőkből” áll, amelyeket a fallemezekhez csavaroznak és egyenletesen osztanak el a siló körül. A lemezek hidegen formázott hullámlemezek, amelyeket horganyzott fémtekercsekből gyártanak.

A tervezett terményszállítás, terménykezelés és terménytárolás építményei, létesítése a településképi előírásoknak megfelel.

Régészeti lelőhelyek

A tervezési területeket ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem érinti. Földmunkával járó beruházás esetén a jogszabályban foglaltak szerint kell eljárni.

Régészeti lelőhelyek térképi bemutatása



Régészeti lelőhelyek Uraiújfaluban



Régészeti lelőhelyek a 0289 hrsz környezetében

Természetvédelem

A tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület előírás módosítása és ezzel összefüggésben a 0289 hrsz-t érintő változás Natura 2000 területet, jogszabállyal vagy egyedi határozattal kihirdetett „ex lege” védett területet vagy értéket (forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár), országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területet és az ökológiai hálózat övezeteit nem érinti. Ilyen védett vagy értékes területek a vizsgált ingatlanok több km-es környezetében nincsenek. Az érintett ingatlanokon és az előttük lévő útszakaszon egyedi tájértéket nem azonosítottunk.



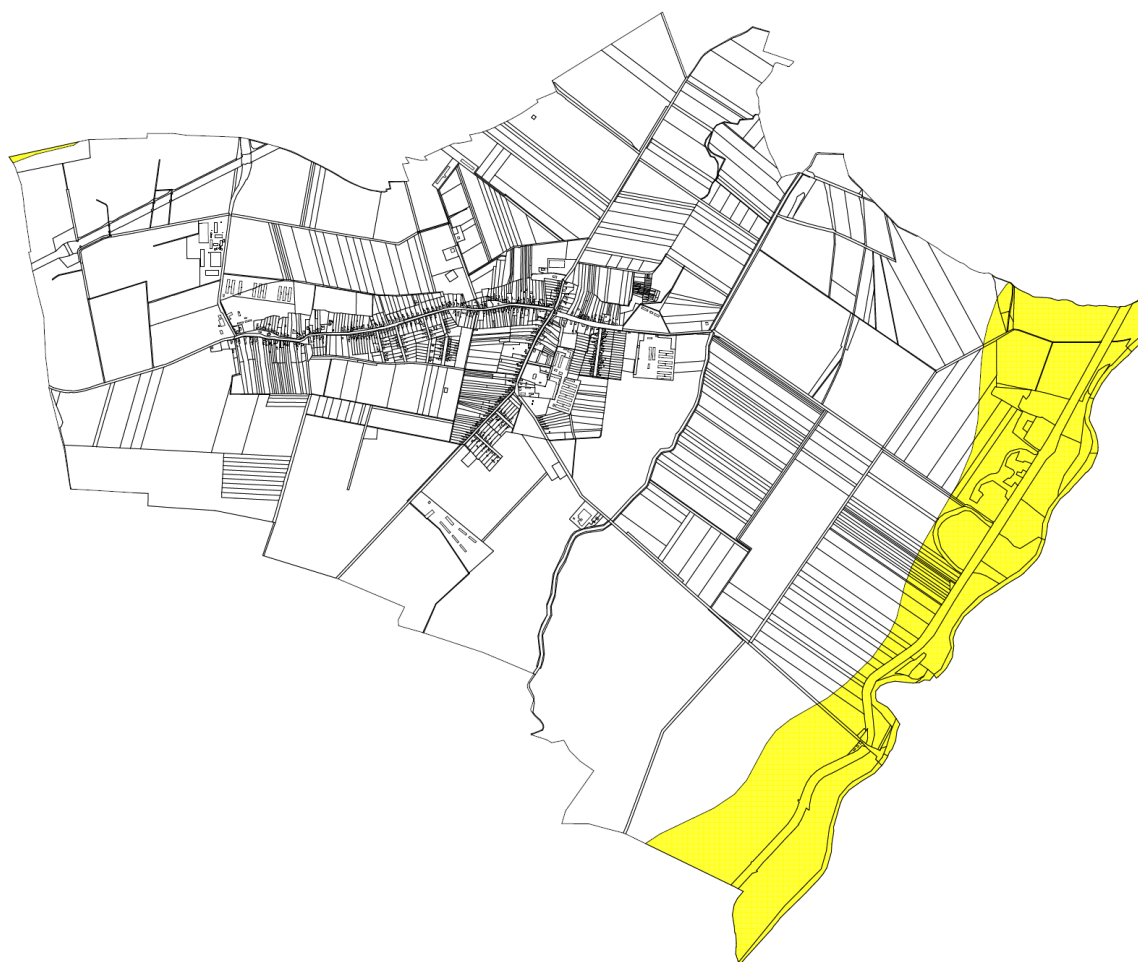
Ökológiai hálózat magterületének övezete Uraiújfaluban

A Rába és Csörnöc-völgy **Terület kódja: HUON20008** NATURA 2000 területek és az ökológiai hálózat magterületének övezete nem érinti a 0289 hrsz külterületi tervezési területet. A NATURA 2000 terület a község délkeleti szegélye mentén helyezkedik el, ellentétes oldalon jelen eljárásban érintett földrészlettel.



NATURA 2000 területek Uraiújfaluban

A külterület északnyugati csücske és a keleti, délkeleti részét érinti a tájképvédelmi terület övezete. A tervezési terület alá tartozó 0289 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek nem részei a tájképvédelmi övezet területének.



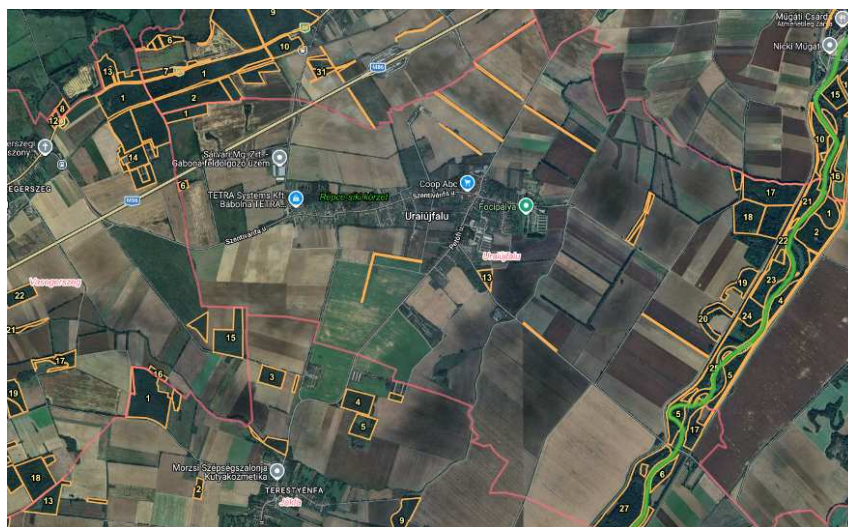
Tájképvédelmi terület övezete

Mezőgazdasági területi érintettség

A 0289 hrsz ingatlan a tulajdoni lap szerinti „kivett major”. A jövőben két önálló telekrészként kívánják megosztani és kivett területként hasznosítani. Jelen eljárásban nem érintettünk művelési ágban lévő, termelés alatt álló földrészt.

Erdő érintettség vizsgálata

A területen erdő művelési ágban nyilvántartott, vagy üzemtervezett erdőterület nem található.



Mobilis erdőterképek szerinti erdőnyilvántartása
(<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

Közműellátás:

Jelenleg a 0289 hrsz terület közműellátással rendelkezik.

A villamosenergia ellátást a telephely kelet felől kapja és saját tr.alállomása van.

Szolgalmi jogok:

- MVM Égáz-Dégáz Földgázálóztati Zrt bányajog
- E.ON Észak-Dunántúli Áramhálóztati Zrt vezetékjog



Villamosenergia ellátás és gázvezetékek a 0289 hrsz környezetében

Uraiújfalu község felszíni vízvezetését nyílt árkos hálózat biztosítja. A csapadékvizeket a 0289 hrsz mellett északról a 0282/5 hrsz árok, délen a 0290 hrsz árok biztosítja.



A 0282/5 hrsz árok és áteresze 0289 hrsz-től északra

Ezek az árkok nyugatról kelet felé lejtve vezetik el a vizeket a Kőris-patakba. A Kőris-patak Vas vármegyében ered, Vasszilvág északkeleti részén. A patak forrásától kezdve délkeleti-keleti irányban halad, majd északnak fordul, végül Dénesfától keletre eléri a Répcét.

A Kőris-patak vízgazdálkodási szempontból a Rábca és Fertő-tó Vízugyűjtő-tervezési alegység működési területét képezi.

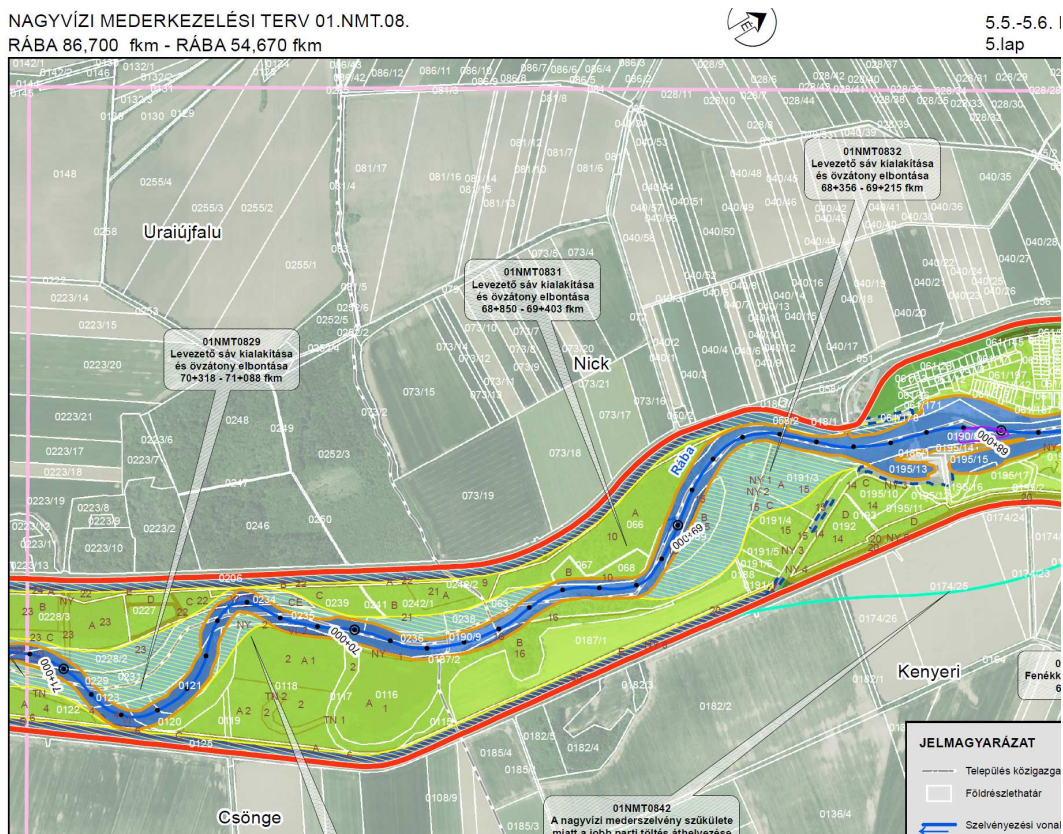
Csapadékvíz elvezető rendszerbe csak szennyeződés mentes (olaj, szennyvíz, stb..) felszíni víz vezethető be!

Nagyvízi meder

Uraiújfalut érinti a Rába nagyvízi medre a közigazgatási határ keleti szegélye mentén. A tervezési területet nem érinti a nagyvízi mederkezelési terv előírása.



Nagyvízi meder övezete

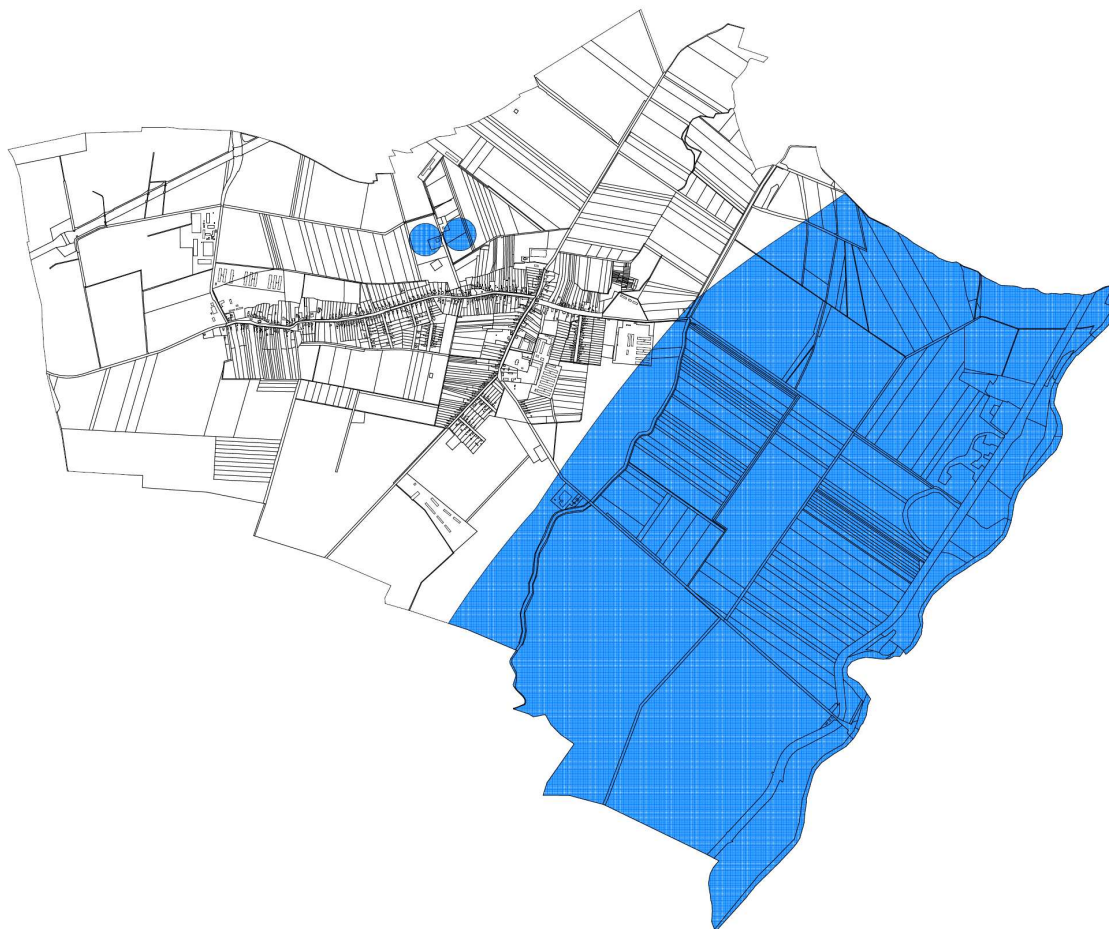


Nagyvízi mederkezelési terv részlete Észak-dunántúli VIZIG

Felszín alatti vizek

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet - a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról – alapján Uraiújfalu a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő

település. A 02859 hrsz tervezési területet nem érinti vízbázis, nem érinti a vízminőségvédelmi- terület övezete sem.



Vízbázissal érintett területek Uraiújfaluban

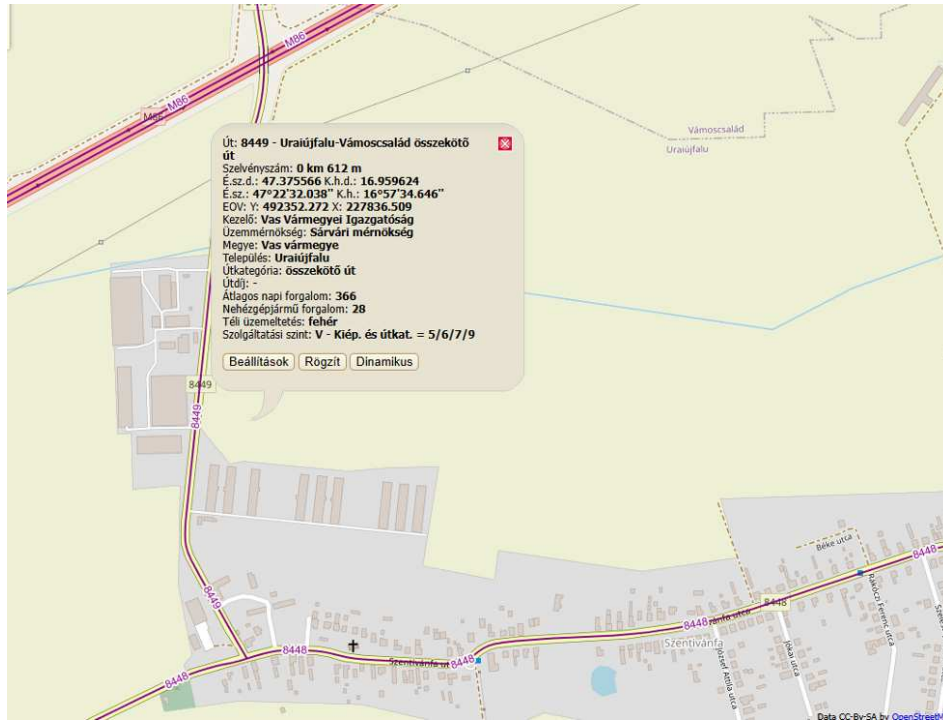


A 0289 hrsz környezetének közműellátása (ekozmu.hu)

Közlekedés:

Az Uraiújfalu 0289 hrsz érintett területrésze a közigazgatási terület központi belterületének északnyugati oldalán, a Vámoscsalád felé vezető országos közúton. A közút észak felé az M86-os gyorsforgalmi utat egy felüljáróval keresztezi.

A meglévő közút a telephely igényeit kielégíti és a forgalmat akár a mezőgazdasági területek felé is a falut legkevésbé érintve vezeti le.



8449 jelű Uraiújfalu-Vámoscsalád összekötő út forgalomszámlálási adatai



A 0275/5 hrsz 8449 jelű összekötő út fényképei

Parkolás saját területen belül:

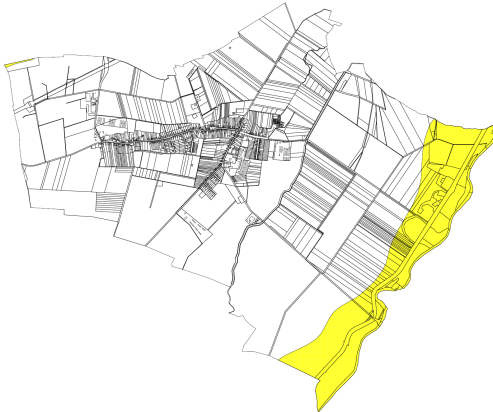
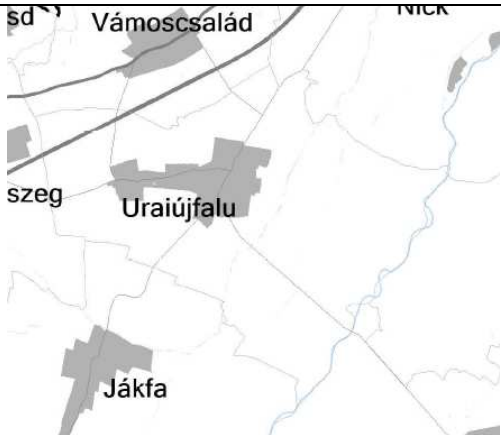
Saját területen belül kell biztosítani és tudjuk is biztosítani a rendeltetési egységek alapterülete után a jogszabály szerint meghatározott parkolókat, illetve kerékpáros elhelyezést.

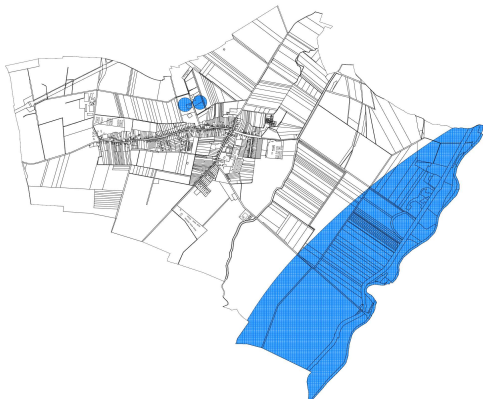
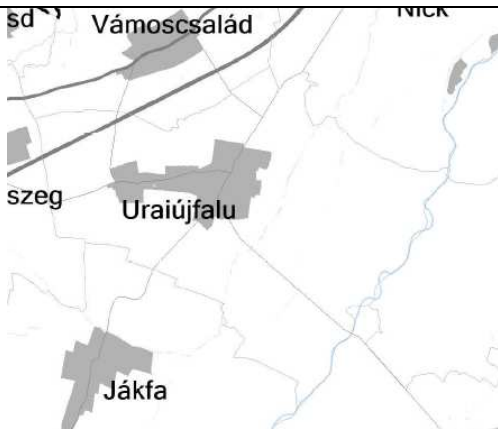
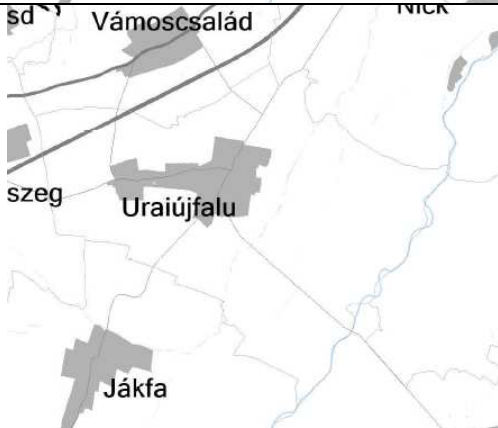
Saját telek belül a megfordulás biztosítható.

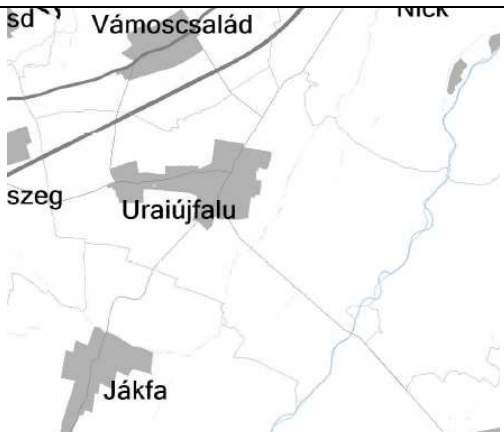
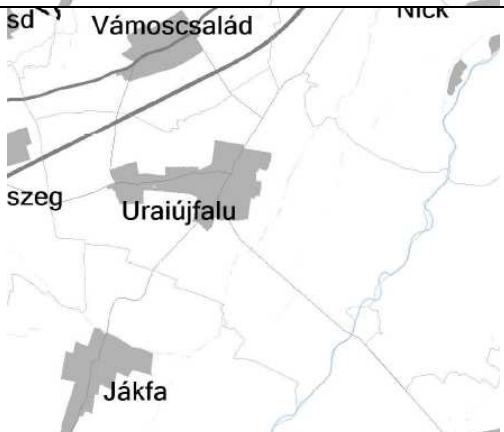
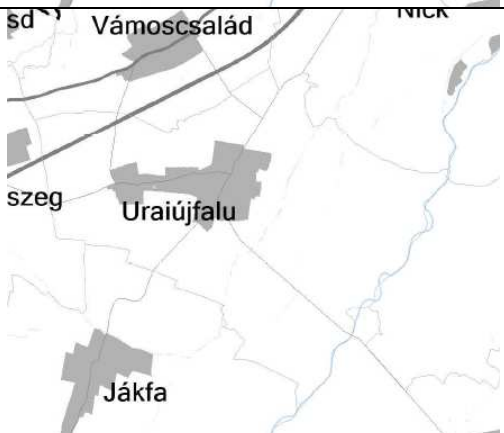
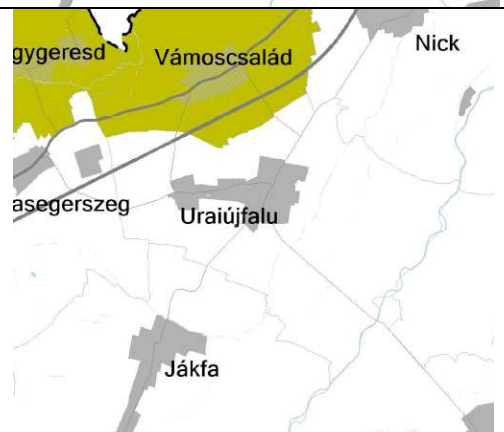
Vas megyei területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett lakóterület kialakítása esetén:

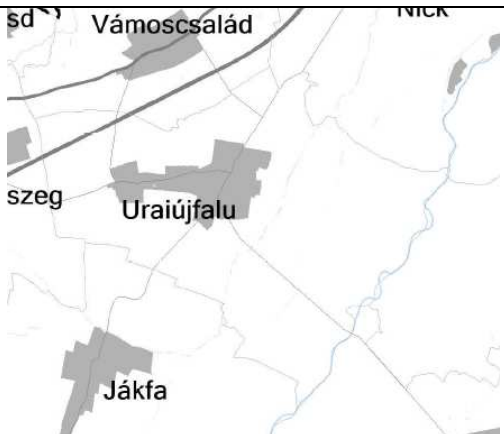
Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Térségi szerkezeti terv	Települési térségként érinti a 0289 hrsz-t	

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat magterületének övezet	Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezet	Nem érinti	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezet	Nem érinti	

	terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.	
Tájképvédelmi terület övezete	Nem érinti	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	

Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti a 0289 hrsz ingatlant	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések	Nem érinti	

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

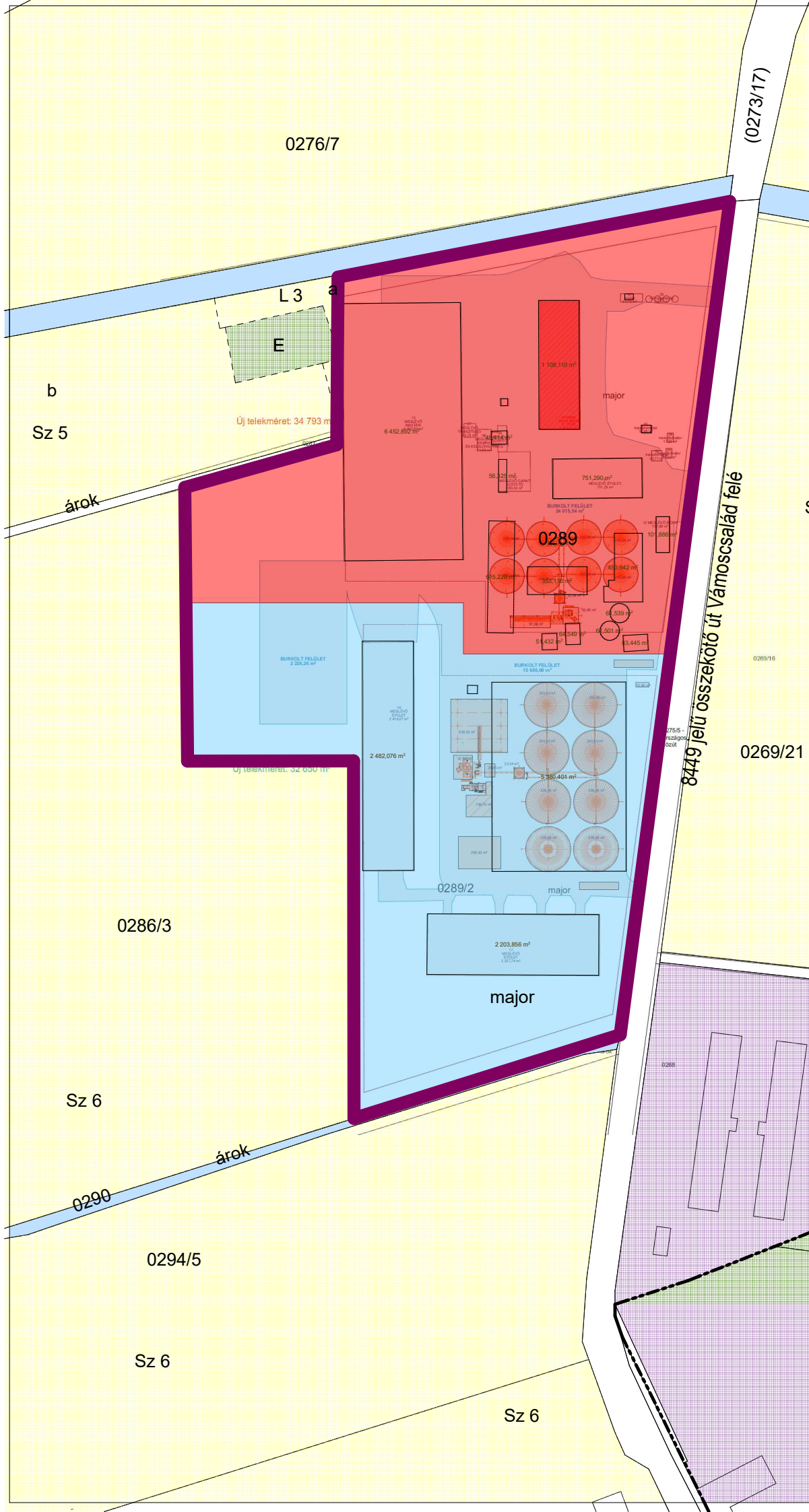
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	 A map showing the location of Uraiújfalu in relation to surrounding areas. Uraiújfalu is centrally located, with Vámoscsalád to the north, Kőszeg to the west, and Jákfa to the south. The map includes roads and geographical features like rivers.
--	------------	---

Kőszeg, 2026. február 16.



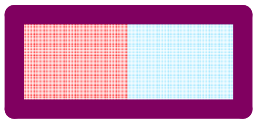
Gergye Péter

TT/1 18-0204



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

Tervezési terület besorolásai

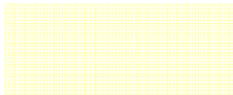


KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
TERÜLET JAVASOLT KÉT ÖNÁLLÓ
TELEKKEL

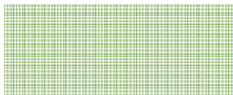
Tervezési terület környezetének besorolásai



KERESK., SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI TERÜLET



ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET



GAZDASÁGI ERDŐ TERÜLET



Telekhatár



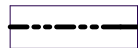
Beültetési kötelezettség határa



Javasolt beépítés



Tervezési terület határa



Belterület határa



Tervezési terület határa

Közművek



Villamos energia ellátás



Csapadékvíz-elvezető csatorna



Gázvezeték



Vízvezeték

JELENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK HÉSZ-ben szabályozva:

A helyi építési szabályzat nem tartalmaz Gkszm jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat!

Javasolt Gkszm jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület előírása

A HÉSZ új 20/A.§ beiktatásával:

„(1) **Gkszm-SZ-40-30-5000** jelű építési övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály előírásai szerinti építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód

(3) Az övezetben telekosztással kialakítható új telek területe nem lehet kisebb 5000 m²-nél.

(4) A területen megengedett építési használat határértékei:

a.) megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %

b.) megengedett legnagyobb építménymagasság: 30 m

c.) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke: 20%

d) előkert minimum 5 m

e) oldalkeret: minimum. 6 m

f) hátsókeret: kialakult vagy minimum 6 m.”

MODULOR KFT

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

MEGBÍZÓ:

Sárvári Mezőgazdasági Zrt.

RAJZ

MEGNEV:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Uraiújfalu 0289 hrsz kereskedelmi, szolgáltató
gazdasági terület szabályozásához

FELELŐS

TERVEZŐ:

GERGELY PÉTER

TT/1 18-0204/2026

MÉRETARÁNY:

M 1:5 000

MSZ:

024/2025.

RSZ:

M-2025.

TERVEZŐ

MUNKATÁRS:

DÁTUM:

2026. 02.